

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**

**“ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE  
INFORMACIÓN FINANCIERA EN UNA EMPRESA QUE SE DEDICA A LA  
PROMOCIÓN, URBANIZACIÓN Y DESARROLLO DE BIENES INMUEBLES”**

**TESIS**

**PRESENTADA A LA HONORABLE JUNTA DIRECTIVA  
DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**

**POR**

**VÍCTOR MANUEL SIPAC CUIÑ**

**PREVIO A CONFERIRSELE EL TÍTULO DE  
CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR**

**EN EL GRADO ACADÉMICO DE**

**LICENCIADO**

**GUATEMALA, SEPTIEMBRE DE 2013**

**MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**

<b>Decano:</b>	Lic. José Rolando Secaida Morales
<b>Secretario:</b>	Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales
<b>Vocal Primero:</b>	Lic. Luis Antonio Suárez Roldán
<b>Vocal Segundo:</b>	Lic. Carlos Alberto Hernández Gálvez
<b>Vocal Tercero:</b>	Lic. Juan Antonio Gómez Monterroso
<b>Vocal Cuarto:</b>	P.C. Oliver Augusto Carrera Leal
<b>Vocal Quinto:</b>	P.C. Walter Obdulio Chigüichón Boror

**PROFESIONALES QUE REALIZARON LOS EXÁMENES  
DE ÁREAS PRÁCTICAS BÁSICAS**

ÁREA MATEMÁTICA-ESTADÍSTICA	Lic. Edgar Ranulfo Valdés Castañeda
ÁREA CONTABILIDAD	Lic. Hugo Vidal Requena Belteton
ÁREA AUDITORÍA	Lic. Juan José Rosales

**PROFESIONALES QUE REALIZARON EL EXAMEN PRIVADO DE TESIS**

PRESIDENTE	Lic. Olivio Adolfo Cifuentes Morales
SECRETARIO	Lic. Erik Roberto Flores López
VOCAL	Lic. Moisés Mardoqueo Sapón Ulín

Guatemala, 21 de mayo de 2013

Lic. José Rolando Secaida Morales  
Decano de la Facultad de Ciencias Económicas  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Su Despacho

Señor Decano:

De conformidad con el nombramiento recaído a mi persona, procedí a asesorar y revisar la Tesis titulada "ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EN UNA EMPRESA QUE SE DEDICA A LA PROMOCIÓN, URBANIZACIÓN Y DESARROLLO DE BIENES INMUEBLES".

Durante el desarrollo de la Tesis, el señor VÍCTOR MANUEL SIPAC CUIN, describe el proceso para elaborar los primeros estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera de una empresa que se dedica a la promoción, urbanización y desarrollo de bienes inmuebles, y que previamente utilizaba prácticas para el registro y presentación de los estados financieros según lo establecido por la Ley del Impuesto Sobre la Renta de Guatemala.

Tomando en cuenta los aspectos planteados, considero que la Investigación presentada, representa un valioso aporte para los estudiantes y profesionales de la Carrera de Contaduría Pública y Auditoría, ya que los requerimientos y procedimientos para adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera, suministra un punto de partida adecuado para la contabilización de las transacciones y hechos económicos según estas normas, permitiendo que las compañías obtengan información financiera de alta calidad, para los usuarios de dicha información.

En mi opinión, este trabajo reúne las exigencias necesarias para someterse al examen privado de tesis y cumplir con el requisito exigido por la Universidad De San Carlos De Guatemala y optar al título de Contador Público y Auditor en el grado Académico de Licenciado.

Atentamente,

DIRIGIDO Y ENSEÑADO A TODOS

Lic. Víctor Manuel Díaz Ortega  
Colegiado No. 4,036



FACULTAD DE  
CIENCIAS ECONOMICAS

Edificio "S-8"  
Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Centroamérica

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS. GUATEMALA,  
VEINTITRÉS DE OCTUBRE DE DOS MIL TRECE.

Con base en el Punto QUINTO, inciso 5.1 del Acta 14-2013 de la sesión celebrada por la Junta Directiva de la Facultad el 7 de octubre de 2013, se conoció el Acta AUDITORIA 226-2013 de aprobación del Examen Privado de Tesis, de fecha 3 de septiembre de 2013 y el trabajo de Tesis denominado: "ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EN UNA EMPRESA QUE SE DEDICA A LA PROMOCIÓN, URBANIZACIÓN Y DESARROLLO DE BIENES INMUEBLES", que para su graduación profesional presentó el estudiante VÍCTOR MANUEL SIPAC CUIN, autorizándose su impresión.

A atentamente,

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"

LIC. CARLOS ROBERTO CABRERA MORALES  
SECRETARIO



LIC. JOSE ROLANDO SECAIDA MORALES  
DECANO



Smp.

Ingrid  
REVISALUC

## **DEDICATORIA**

### **A DIOS:**

El agradecimiento por estar conmigo siempre, y darme todo lo necesario para culminar esta meta. Por toda la ayuda en la adversidad, y por la fortaleza en momentos difíciles.

### **A MIS PADRES:**

Magdaleno Sipac y Felisa Cuin por ser los impulsores de este logro académico, ya que con sus enseñanzas han sido un verdadero ejemplo de fuerza y perseverancia. Gracias por todo.

### **A MI FAMILIA:**

Por contribuir a mi desarrollo académico, y por apoyarme en todo lo necesario. Los llevo siempre en mi corazón. A mis sobrinos, con especial cariño.

### **A MIS AMIGOS:**

Mi profundo agradecimiento por el apoyo brindado. Han sido hermanos que Dios ha puesto en mi camino. Gracias por todo, Domenica, Karen, Carlos, y José María.

### **A MIS ASESORES:**

Licenciado Víctor Manuel Díaz y a cada persona que me ha ayudado, en mi formación profesional. Con especial agradecimiento a Lic. Mario Leonel Velasco, Lic. Marco Antonio Velez, Ricsima Salazar y Nestor López.

### **A UNA PERSONA ESPECIAL:**

Dios siempre nos da dos Angeles, gracias por estar siempre conmigo incondicionalmente.

### **A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA:**

Grande entre las del mundo. Mi respeto y total agradecimiento por cambiar mi vida y haber contribuido a mi formación académica, con valores humanos y principios cívicos.

## ÍNDICE DE CONTENIDO

	<b>Pág.</b>
INTRODUCCIÓN	i
<b>CAPÍTULO I</b> <b>EMPRESA DEDICADA A LA PROMOCIÓN,</b> <b>URBANIZACIÓN Y DESARROLLO DE BIENES INMUEBLES</b>	
1.1. Empresa del Sector Inmobiliario	1
1.1.1. Definiciones y conceptos del Sector Inmobiliario	1
1.1.2. Características del Sector Inmobiliario	2
1.1.3. Clasificación básica de empresas del Sector Inmobiliario	3
1.2. Antecedentes del Sector Inmobiliario en Guatemala	4
1.3. Entidades representativas del Sector Inmobiliario en Guatemala	6
1.4. Empresa Promotora, Urbanizadora y Desarrolladora de Bienes Inmuebles	7
1.4.1. Características de la empresa Promotora, Urbanizadora y Desarrolladora de Bienes Inmuebles	8
1.4.2. Diferencias entre empresas de Construcción y las que se dedican a la Promoción, Urbanización y Desarrollo	10
1.5. Formas de Constitución Legal	10
1.6. Legislación Aplicable	11
1.6.1. Legislación General	12
1.6.2. Legislación Mercantil	13

1.6.3.	Legislación Tributaria	13
1.7	Estructura Organizativa	18

## CAPÍTULO II

### **IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE GUATEMALA Y NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA**

2.1.	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Guatemala	22
2.2.	Ley del Impuesto Sobre la Renta de Guatemala	23
2.2.1.	Prácticas contables según la Ley del Impuesto Sobre la Renta de Guatemala en la empresa de Promoción Urbanización y Desarrollo de Bienes Inmuebles	24
2.3.	Impuesto Sobre la Renta, Libro I del Decreto 10-2012	30
2.3.1.	Prácticas Contables del Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Impuesto Sobre la Renta	33
2.4.	Normas Internacionales de Información Financiera	36
2.4.1.	Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a la Empresa de Promoción, Urbanización y Desarrollo de Bienes Inmuebles	43
2.5.	Principales Diferencias entre Normas Internaciones de Información Financiera y la Ley del el Impuesto Sobre la Renta de Guatemala, para Empresas de Promoción, Urbanización y Desarrollo de Bienes Inmuebles	52

## CAPÍTULO III

### ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

3.1.	Empresas que adoptan las Normas Internacionales de Información Financiera en Guatemala	62
3.2.	Beneficios de adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera	63
3.3.	Etapas administrativas de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera	66
3.4.	Norma Internacional de Información Financiera 1. Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera	68
3.4.1.	Objetivos de la norma	68
3.4.2.	Alcance de la norma	69
3.4.3.	Reconocimiento y medición de las transacciones en la preparación y presentación de estados financieros según NIIF 1	72
3.4.4.	Exenciones y excepciones de la aplicación retrospectiva de las NIIF que establecen la Norma Internacional de Información Financiera 1	78
3.4.5.	Requerimientos de presentación y revelación en los primeros estados financieros NIIF	98
3.5.	Procedimientos contables para la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera	101

## CAPÍTULO IV

### ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EN UNA EMPRESA QUE SE DEDICA A LA PROMOCIÓN, URBANIZACIÓN Y DESARROLLO DE BIENES INMUEBLES

4.1	Generalidades	103
4.2	Antecedentes	106
	Estados financieros preparados con prácticas contables ISR	109
	Balance de saldos base para estados financieros ISR	113
	Prácticas contables para la preparación de estados financieros ISR	119
4.3	Aplicación del proceso de adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera, según NIIF 1	121
	Determinación de las fechas clave y versión NIIF a utilizar	121
	Determinación de Moneda Funcional	123
	Selección de políticas contables NIIF	133
	Elaboración de ajustes de transición, adopción y reporte NIIF	145
	Hoja de análisis de transición para preparación estados financieros NIIF	202
	Conversión de saldos contables de moneda local a moneda funcional	216
4.4	Presentación de estados financieros NIIF	227
	CONCLUSIONES	275
	RECOMENDACIONES	276
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	277

## INTRODUCCIÓN

En el Sector Inmobiliario, se encuentran empresas dedicadas a la promoción, urbanización y desarrollo de bienes inmuebles, cuyo objetivo es comprar estos bienes, ya construidos o para su desarrollo urbano, encargándose posteriormente de promocionarlos para la venta, beneficiando a empresas constructoras y a los usuarios de dichos bienes.

En Guatemala este tipo de empresas se encuentra en constante crecimiento, debido a la expansión del área urbana, que a partir de la década de los años ochenta, se manifiesta en todos los departamentos de Guatemala, y que por lo tanto ha permitido que este tipo de empresas sea una fuente efectiva para generar rentas, al incrementar precios de suelo rural en la conversión al uso urbano.

En Guatemala la actividad inmobiliaria forma parte importante en la economía del país, al igual que en varios países del mundo. El sector no se ha quedado atrás en la globalización, debido a las características del negocio inmobiliario, este se presta a mantener operaciones y activos que se extienden por países y continentes. Y es que a pesar de la crisis mundial que afectó a este sector en el año 2009, los precios de los bienes inmuebles en Guatemala han permanecido estables, aumentando por consiguiente la plusvalía de dichos bienes, por lo que la inversión en estos tipos de bienes es en Guatemala y en la mayoría de los mercados internacionales, una de las opciones más seguras para invertir. Precisamente las grandes inversiones que se realizan constantemente, hacen que el sector sea intensivo en capital, lo cual demanda una contabilidad e información financiera de calidad y que presente la realidad económica de las transacciones de las compañías, ya que esta información es el vínculo vital entre las compañías del sector inmobiliario y sus proveedores de capital.

Para obtener información financiera con las características mencionadas anteriormente, surgen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales son un

conjunto de normas internacionales de contabilidad que establecen los requisitos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de las transacciones y hechos económicos que afectan a una empresa y que se refleja en los estados financieros de ésta.

Alrededor del mundo más de cien países han adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera para la preparación y presentación de información contable, lo cual implica que es necesario que el Contador Público y Auditor conozca los lineamientos necesarios para realizar la Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera en el Sector Inmobiliario, y así determinar el curso de acción apropiado para responder al cambio hacia normas basadas en principios y abandonar la dependencia legal para la elaboración de información contable, como las prácticas establecidas en la Ley del Impuesto Sobre la Renta de Guatemala.

La adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera conlleva varios beneficios como obtener información financiera de alta calidad, transparente y comparabilidad lo cual repercute en una mayor confianza sobre el reporte del desempeño financiero de la compañía.

En el Capítulo I se encuentran las generalidades y características de la empresa que se dedica a la promoción, urbanización y desarrollo de bienes inmuebles, destacando la diferencia que existen entre ésta y las demás empresas del Sector Inmobiliario. Se mencionan los antecedentes de dichas empresas en Guatemala, así como la legislación aplicable y su estructura organizativa.

En el Capítulo II se hace referencia a las prácticas contables que establece la Ley del Impuesto Sobre la Renta que cada empresa debe considerar para la preparación y presentación de información financiera solicitada según la legislación de Guatemala. Se

describen las diferencias que existen entre la Ley del Impuesto Sobre la Renta, Decreto número 26-92 y el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto número 10-2012, Impuesto Sobre la Renta, vigente a partir del 1 de enero de 2013.

Además se dan a conocer las Normas Internacionales de Información Financiera y las principales diferencias entre esta normativa y las prácticas establecidas en la Ley del Impuesto Sobre la Renta para el reconocimiento y medición de las transacciones que ocurren en una empresa del sector empresarial objeto de estudio.

El Capítulo III hace referencia a los beneficios y características de las empresas que adoptan las Normas Internacionales de Información Financiera en Guatemala y se describe la Norma Internacional de Información Financiera 1. Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, presentando un estudio a detalle de la norma, en donde se puede observar el objetivo y el alcance de la misma, así como el reconocimiento, medición y requerimientos de presentación y revelación para las transacciones empresariales de las empresas que adoptan las NIIF por primera vez.

El Capítulo IV se desarrolla a través de un caso práctico por la aplicación del tema objeto de estudio: “Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera en una empresa que se dedica a la promoción, urbanización y desarrollo de bienes inmuebles”. Este capítulo muestra la aplicación de los procedimientos y técnicas que deben ser considerados al realizar la adopción. Se da a conocer la documentación necesaria del proceso llevado a cabo, con inicio desde la información financiera preparada según la Ley del Impuesto Sobre la Renta, hasta presentar estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera.

Finalmente se presentan las conclusiones alcanzadas y las recomendaciones en base al trabajo realizado a lo largo de la investigación.

## CAPÍTULO I

### EMPRESA DEDICADA A LA PROMOCIÓN, URBANIZACIÓN Y DESARROLLO DE BIENES INMUEBLES

#### 1.1. Empresa del Sector Inmobiliario

Las definiciones, características y clasificación básica de empresas que se encuentran en el sector inmobiliario se describen a continuación:

##### 1.1.1. Definiciones y Conceptos del Sector Inmobiliario

A continuación se presentan las principales definiciones y conceptos relacionados con una empresa del sector inmobiliario:

- **Empresa:** “Unidad de organización dedicada a actividades industriales, mercantiles o de prestación de servicios con fines lucrativos.”(20)
- **Sector:** “Conjunto de empresas o negocios que se engloban en un área diferenciada dentro de la actividad económica y productiva.” (20)
- **Bien:** “Patrimonio, hacienda, caudal.”(20)
- **Inmueble:** “(Del latín immobilis) es aquello que no se mueve.” (20)
- **Bienes inmuebles:** “Tierras, edificios, caminos, construcciones y minas, junto con las mejoras o artefactos incorporados, así como los derechos a los cuales atribuye la ley esta consideración.”(20)

Entre los bienes inmuebles se encuentran bienes como terrenos, edificios, casas, locales, y comerciales.

- **Inmobiliaria:** “Empresa o sociedad que se dedica a construir, arrendar, vender y administrar viviendas”(20)
- **Mercado inmobiliario:** “Cualquier tipo de intercambio económico cuyo fin es la adquisición, la venta o el disfrute de un bien inmueble. Tendremos por tanto, transacciones de compraventa o de arrendamiento.”(18)
- **Promoción:** “Conjunto de actividades cuyo objetivo es dar a conocer algo o incrementar sus ventas”(20).
- **Urbanización:** “Acción y efecto de acondicionar una porción de terreno y prepararlo para su uso urbano, abriendo calles y dotándolas de luz, pavimento, y demás servicios”(20)
- **Desarrollo:** “Acción y efecto de acrecentar, dar incremento a algo físico, intelectual o moral” (20)
- **Sector Inmobiliario:** Según los conceptos anteriores podemos establecer que el Sector Inmobiliario es el conjunto de empresas que se dedican a construir, urbanizar, arrendar, promocionar, vender, desarrollar y administrar bienes inmuebles o bienes raíces.

### 1.1.2. Características del Sector Inmobiliario

Las principales características de las empresas del sector son las siguientes:

- **Fijación de precios:** “A diferencia de otros mercados, es difícil fijar un precio objetivo, ya que incluso inmuebles colindantes pueden diferir enormemente en cuanto a precio se refiere.”(18)

- **Mercado de escasa liquidez:** El sector se encuentra en un mercado que en ocasiones mantiene una gran dificultad de convertir los bienes inmuebles en efectivo, es decir, es un mercado de muy escasa liquidez.
- **Inversión rentable a largo plazo:** “A largo plazo, puede ser una inversión realmente rentable.”(18)

### **1.1.3. Clasificación básica de las empresas del Sector Inmobiliario**

#### **Empresa Constructora:**

“Este tipo de empresas, son las que existen como consecuencia de las desarrolladoras inmobiliarias, las cuales subcontratan los servicios de las constructoras inmobiliarias, cuyo objetivo principal es construir un bien inmueble con las especificaciones y requerimientos del cliente, para lo cual cuentan con personal especializado en las diferentes fases de la construcción como por ejemplo: ingenieros, arquitectos, consultores y obreros.”(11:4)

#### **Empresa Promotora, Urbanizadora y Desarrolladora:**

“Son empresas cuyo fin principal es el promover y desarrollar un proyecto de tipo habitacional o comercial.”(11:3)

“Las desarrolladoras inmobiliarias compran el terreno, subcontratan especialistas para los estudios de suelos, estudios ambientales, tipos de construcción, estudios de mercado, para luego construir el proyecto planificado por medio de una constructora inmobiliaria, y por último colocarlo a la venta o arrendamiento.”(11:3)

#### **Empresa Corredora de Bienes Raíces:**

“Tomando en cuenta la creciente oferta y demanda del Sector Inmobiliario y por el alto índice de crecimiento de inversiones inmobiliarias, se tiene la necesidad de crear una nueva clasificación de este tipo de empresas, quienes tienen como fin involucrarse en la

comercialización de proyectos inmobiliarios, promoviendo las ventas y acelerando la recuperación de la inversión de las empresas desarrolladoras.”(12:57)

**Empresa de Administración Inmobiliaria:**

“Los administradores de inmuebles supervisan y hacen mantenimiento de unidades residenciales, edificios de departamentos, tiendas comerciales, complejos de oficinas y asociaciones comunitarias o de propietarios. Los inquilinos y los propietarios tienen la expectativa de que el administrador mantendrá el inmueble en buenas condiciones, con buena seguridad y funcionando correctamente.”(11:6)

**1.2. Antecedentes del Sector Inmobiliario en Guatemala**

El 6 de octubre de 1930 se inauguró el Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, con el objetivo de atender inicialmente, y con especial preferencia financiar la construcción de viviendas baratas.

“Entre los años de 1939-1958 el sector privado habilitó en la ciudad de Guatemala un promedio anual de seiscientos setenta lotes. La mayoría de estos fraccionamientos estuvieron a cargo de los propietarios de las tierras y sin mayor control de las autoridades municipales, lo que permitió que muchos de estos lotificadores incumplieran en la dotación de los servicios mínimos como agua, drenajes, calles asfaltadas, etc. No fue hasta años después, con la dinámica de expansión de la mancha urbana de la ciudad, que la propia municipalidad absorbió ese incumplimiento.”(16)

“Tratando de crear las garantías, para que personas de bajos ingresos accedieran a una vivienda en el mercado inmobiliario, en junio de 1961 se instituye el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA). Con este nuevo proyecto, el gobierno

otorgaba la garantía necesaria al capital privado para la construcción de viviendas y su recuperación con una moderada tasa de ganancia.”(17)

“Con el propósito de reforzar ese proyecto, se emite la Ley de Bancos de Ahorro y Préstamo para la Vivienda Familiar, en septiembre de 1961 surgen: El Banco Granai & Towson y Banco Inmobiliario, entidades de ahorro y préstamos para la vivienda; años después se convertirían en bancos comerciales, abandonando el trato preferencial a los préstamos para la construcción de vivienda, finalidad con la que fueran concebidas.”(17)

“Dentro del marco de la ausencia de legislación para regular el mercado inmobiliario, de 1976 a 1985 el sector privado construyó un promedio de dos mil unidades por año, bajo la modalidad por encargo. Así se hizo el 88% del total, destinada a un sector que bien puede calificarse con demanda efectiva. Sin embargo, a partir de 1986 el sector privado cambia de modalidad predominando el de vivienda de lujo: Condominios, y apartamentos en las zonas 9, 10, 13, 14 y 15 o en municipios como San José Pinula y Santa Catarina Pinula, tipos de construcción a la que ya no pudieron acceder los sectores medios.”(17)

En 1973 “En cumplimiento del artículo 105 de la Constitución Política de la República de Guatemala se crea el Banco Nacional de la Vivienda, (BANVI) liquidado el 31 de diciembre de 2003, el cual fue sustituido por otra institución denominada Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI) en 1992.”(17)

“Para los promotores privados, la expansión del área metropolitana ha sido un medio de generar rentas, a través del incremento en el precio del suelo rural al ser convertido a uso urbano, muchas veces contando con la infraestructura vial y de servicios realizada con recursos del Estado. Ello determina que ese suelo urbano adquiera precios que no son accesibles a sectores de ingresos medios y bajos.”(17)

“En búsqueda de la tierra para dirigir la expansión física de la ciudad, los promotores privados también lotificaron áreas aledañas a las carreteras a El Salvador y Amatitlán, dirigidas a sectores de altos ingresos.”(17)

“A partir de la década de los setenta es clara la predominancia de las lotificaciones privadas fuera del municipio de Guatemala. Posterior al terremoto de 1976, el auge de la producción de tierra urbana a través de lotificaciones se da en varios municipios de Guatemala.”(17)

Pasada la crisis de 2009, se realizó un aumento en el nivel de la venta, alquiler y renta de bienes inmuebles, sin embargo en Guatemala las rentas y precios de venta de los bienes no fueron afectados como en Estados Unidos de América, por lo que el sector se mantiene estable.

La baja en las tasas de interés es un factor fundamental en la mejoría del dinamismo del mercado inmobiliario, que permite a los operadores mirar con optimismo el año 2013.

### **1.3. Entidades representativas del Sector Inmobiliario en Guatemala:**

- **Cámara Guatemalteca de la Construcción**

“Fue constituida en 1970 y aprobado sus estatutos el 15 de enero de 1974, como una asociación civil, apolítica y no lucrativa. Se constituye básicamente por las empresas constructoras de todo tipo de infraestructura para el país, empresas fabricantes, proveedoras, consultoras, financieras y de servicios vinculados a la industria de la construcción.”(14)

- **Cámara de Corredores de Bienes Raíces de Guatemala**

“La cámara de Corredores de Bienes Raíces de Guatemala es una entidad de carácter gremial, apolítica, no lucrativa, no religiosa, que aglutina a empresas

y personas individuales que realizan corretaje de bienes raíces en Guatemala, dedicada al servicio y jerarquización del sector inmobiliario. Fundada en 1991 por un grupo de emprendedores de corredores inmobiliarios que vislumbraron la necesidad de crear una entidad representativa del sector.”(15)

#### **1.4. Empresa Promotora, Urbanizadora y Desarrolladora de Bienes Inmuebles**

“Las promotoras inmobiliarias son empresas que se dedican a la compra de inmuebles ya construidos, los cuales suelen reservarse durante su construcción, y se destacan principalmente porque su catálogo de propiedades en venta o disponibles para alquilar únicamente está conformado por este tipo de propiedades.

Por otro lado cabe destacar que las promotoras inmobiliarias generalmente tienen contratos con las empresas constructoras ya que además de abonar por cada una de las propiedades en cuestión, también se encargan de promocionar a la misma, en base a las propiedades que tendrá en su catálogo.

Justamente por eso es que se llaman promotoras inmobiliarias porque a pesar de pertenecer al negocio inmobiliario y realizar las transacciones correspondientes a los mismos, generalmente se ocupan mucho de la promoción de las propiedades, tanto para beneficio de la empresa constructora como para el suyo. “(19)

Estas empresas compran además de inmuebles ya construidos, terrenos los cuales urbanizan para desarrollarlos posteriormente, por lo que la empresa en ocasiones solamente compra los materiales y realiza trabajos menores, ya que todo lo demás, es realizado por las empresas constructoras.

“Al no trabajar con las propiedades de gente particular como lo hace cualquier tipo de empresa inmobiliaria, las opciones en cuanto a la economía de los precios no son muy amplias, de hecho, en las carteras de clientes de las promotoras inmobiliarias es mucho más común ver empresas, profesionales, y generalmente gente de mucho dinero, ya que

lo cierto es que con la inflación que se produjo en el mercado inmobiliario en estos últimos años, una familia difícilmente puede acceder. De hecho, la mayoría de las promotoras inmobiliarias suelen alquilar sus propiedades para oficinas de profesionales o empresas, por eso difícilmente una familia común pueda acceder a los planes de pagos y los precios que se manejan en este tipo de inmobiliarias.”(19)

#### **1.4.1 Características de la Empresa Promotora, Urbanizadora y Desarrolladora de Bienes Inmuebles**

Las características de las empresas dedicadas a la promoción, urbanización y desarrollo inmobiliario son: flujo de fondos, apalancamiento y creación de valor.

El desarrollo inmobiliario comienza con la compra de un lote para construir un edificio de viviendas, un hotel, una torre de oficinas o un complejo comercial, se continúa con la urbanización de dicho terreno por medio de una empresa constructora, para después promover la venta o alquiler de estos inmuebles. Por lo que entre el proceso de la compra del terreno, hasta vender el inmueble se crea una incertidumbre alta en relación al retorno de la inversión realizada, lo cual conlleva a que las empresas promotoras, urbanizadoras y desarrolladoras de bienes inmuebles tengan las siguientes características:

##### **Flujo de fondos:**

“El desarrollo no es otra cosa que abordar el desafío de ver un lote, imaginar allí un buen proyecto y concretarlo con éxito. Por lo que se trata de pasar de un entorno de flujo de fondos incierto, es decir con un elevado nivel de riesgo, a otro más cierto.

En consecuencia siempre se debe tener presente la ecuación riesgo retorno a la hora de evaluar un proyecto. Todos los de desarrollo tienen por definición una cuota de incertidumbre mayor, un flujo de fondos incierto. Esto es así por cuanto, sin lugar a dudas, desarrollar es sinónimo de recorrer el camino de estabilización de los flujos de fondos.”(19)

**Apalancamiento:**

“Hay diversas maneras de clasificar el capital involucrado en un desarrollo inmobiliario si proviene de terceros. La primera clasificación es entre capital de riesgo y deuda.

La primera es una modalidad asociativa en la cual las partes tienden a alinear sus intereses y reparten, en alguna proporción, los riesgos y el retorno. Esto suele estructurarse bajo los esquemas clásicos de una Sociedad Anónima o recurriendo a los modelos más novedosos como los fideicomisos.

La otra modalidad, que no es excluyente de la anterior, es el endeudamiento. Supone darles a los prestamistas garantías, lo cual disminuye el margen de maniobra del desarrollista y le hace perder privilegio de cobro, pero en virtud de ello mismo le permite acceder a tasas más bajas que la que exige un socio normalmente.

Este esquema es la puerta de ingreso al sentido más evidente del apalancamiento por el cual toda vez que se da el endeudamiento a tasas menores a las que rinde el negocio, se apalanca favorablemente el retorno del capital de los accionistas efectivamente aportado.”(19)

**Agregación de valor:**

“Finalmente la creación de valor es el último de los puntos más relevantes a la hora de comprender las bases de la actividad. La transformación de un terreno en una torre de viviendas es un brutal proceso de agregación de valor, de creatividad, de capacidad empresarial, de organización y de desarrollo.”(19)

“Dicen que “locación” es la clave del negocio inmobiliario. Sin embargo, esto es así en el marco del proceso de agregación de valor. De hecho, para comprender lo que esta premisa significa es imprescindible introducir los ejes “espacio, tiempo y precio”. Un buen lote lo es, no sólo si está en el sitio adecuado, sino también si se presenta como una oportunidad en el momento adecuado y a un buen precio. Si una zona se ha consolidado y los valores de la tierra se dispararon, por mejor que sea la ubicación, es posible que ya no

se pueda hacer allí un proyecto rentable y la razón será muy simple: no habrá margen para agregar valor.”(19)

#### **1.4.2 Diferencias entre Empresas de Construcción y las que se dedican a la Promoción, Urbanización y Desarrollo**

Particularmente las empresas constructoras son contratadas para la construcción de edificios, y otros bienes inmuebles por las empresas de desarrollo y promoción, para que éstas sean las encargadas de realizar las negociaciones con los clientes que serán propietarios o arrendatarios de dichos inmuebles. Por lo que se puede decir que el enfoque de negocio es diferente.

“Además son muchas más las opciones no solo en cuanto al precio sino también en cuanto al tipo de propiedades que se manejan, por eso es que las promotoras inmobiliarias únicamente se dedican a clientes de alto poder adquisitivo.

Otro punto importante a destacar entre ambos tipos de empresas es que las promotoras inmobiliarias, no ofrecen demasiadas facilidades de pago, y de hecho, por lo general, las mismas buscan clientes que puedan pagar la propiedad, en el caso de que la compren, en una sola vez.”(19)

#### **1.5. Formas de Constitución Legal**

Las empresas inmobiliarias pueden constituirse como sociedades bajo la forma mercantil siguiente:

- **Sociedad Colectiva:** “Sociedad colectiva es la existe bajo una razón social y en la cual todos los socios responden de modo subsidiario, ilimitada y solidariamente, de las obligaciones sociales” (2:10).

- **Sociedad en Comandita Simple:** “Sociedad en comandita simple, es la compuesta por uno o varios socios comanditados que responden en forma subsidiaria, ilimitada y solidaria de las obligaciones sociales; y por uno o varios socios comanditarios que tienen responsabilidad limitada al monto de su aportación”(2:11)
- **Sociedad de Responsabilidad Limitada:** “Sociedad de responsabilidad limitada, es la compuesta por varios socios que solo están obligados al pago de sus aportaciones. Por las obligaciones sociales responde únicamente el patrimonio de la sociedad y, en su caso, la suma que a más de las aportaciones convenga la escritura social”(2:12)
- **Sociedad Anónima:** “Es la que tiene el capital dividido representado por acciones. La responsabilidad de cada accionista está limitada al pago de las acciones que hubiere suscrito”(2:13)
- **Sociedad en Comandita por Acciones:** “Sociedad en comandita por acciones, es aquélla en la cual uno o varios socios comanditados responden en forma subsidiaria, ilimitada y solidaria por las obligaciones sociales y uno o varios socios comanditarios tienen la responsabilidad limitada al monto de las acciones que han suscrito, en la misma forma que los accionistas de una sociedad anónima.”(2:30)

### **1.6. Legislación Aplicable**

A continuación se presenta la legislación aplicable para la empresa dedicada a la promoción urbanización y desarrollo de bienes inmuebles clasificado en legislación general, mercantil y tributaria para su mejor estudio.

### **1.6.1. Legislación General**

A continuación se presentan algunos artículos de la Constitución Política de la República de Guatemala, considerados como relevantes para esta investigación:

“Artículo 39. Propiedad Privada: Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de los guatemaltecos.”(1:8)

“Artículo 43. Libertad de Industria, comercio y trabajo. Se reconoce la libertad de industria, de comercio y de trabajo, salvo las limitaciones que por motivos sociales o de interés nacional impongan las leyes.”(1:9)

“Artículo 118. Principios del Régimen Económico y Social. El régimen económico y social de la República de Guatemala se funda en principios de justicia social. Es obligación del Estado orientar la economía nacional para lograr la utilización de los recursos naturales y el potencial humano, para incrementar la riqueza y tratar de lograr el pleno empleo y la equitativa distribución del ingreso nacional.”(1:23)

“Artículo 130. Prohibición de monopolios. Se prohíben los monopolios y privilegios. El Estado, limitará el funcionamiento de las empresas que absorban o tiendan a absorber, en perjuicio de la economía nacional, la producción en uno o más ramos industriales o de una misma actividad comercial o agropecuaria.”(1:26)

### **1.6.2. Legislación Mercantil**

Creado con el Decreto 2-70 del Congreso de la República de Guatemala, el Código de Comercio tiene como objetivo estimular la libre empresa, facilitar su organización; y regular sus operaciones, encuadrándolas dentro de limitaciones justas y necesarias.

“Las sociedades mercantiles deben ser constituidas según las disposiciones del Código de Comercio e inscritas en el Registro Mercantil, por lo que tendrá personalidad jurídica propia y distinta a los socios.”(2:4)

“La constitución de la sociedad y todas sus modificaciones, incluyendo prórrogas, aumento o reducción de capital, cambio de razón social o denominación, fusión, disolución o cualquiera otras reformas o ampliaciones, se harán constar en escritura pública. La separación o ingreso de socios en las sociedades no accionadas, también se formalizará en escritura pública.”(2:4)

“La inscripción de una sociedad en el Registro Mercantil, le otorga el derecho al uso exclusivo de su razón social o de su denominación, la que deberá ser claramente distinguible de cualquier otra y no podrá ser adoptada por sociedad del mismo o semejante objeto, mientras subsista inscrita la primera.”(2:5).

### **1.6.3. Legislación Tributaria**

Las principales regulaciones tributarias que se describen a continuación, corresponden al Código Tributario, Ley del Impuesto Sobre la Renta, Ley de Actualización Tributaria, Ley del Impuesto al Valor Agregado, Ley del Impuesto de Solidaridad y Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles.

### **Código Tributario**

El Congreso de la República de Guatemala, emitió el Código Tributario, con el Decreto 6-91, el cual fue publicado en el Diario Oficial el 3 de abril, del año 1991, y entró en vigencia el 2 de octubre de ese mismo año.

Dicho código comprende una serie de regulaciones, e incluye las bases sobre las que descansa el sistema tributario de Guatemala.

El 17 de febrero de 2012 fue publicado en el Diario Oficial el Decreto 4-2012 del Congreso de la República, denominado Disposiciones para el fortalecimiento del Sistema Tributario y el Combate a la Defraudación y al Contrabando. Con este Decreto se realizaron cambios al código tributario, entre los cuales están los siguientes:

- Se incorporan modificaciones para rebajas de multas, sanciones formales y;
- Se crean nuevos conceptos para efectos de fiscalización.

### **Ley del Impuesto Sobre la Renta**

La Ley del Impuesto Sobre la Renta fue creada por el Congreso de la República de Guatemala según el Decreto número 26-92, el cual ha sido reformado por el Decreto número 18-04 y Decreto número 4-2012 del mismo organismo. El objeto principal de esta Ley es que toda persona, individual o jurídica, así como cualquier ente, patrimonio o bien que especifique la Ley, sean sujetos de un impuesto sobre la renta generado.

El Decreto 4-2012 del Congreso de la República de Guatemala, ha realizado reformas a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, las cuales estarán en vigencia hasta el 31 de Diciembre de 2012, debido a que un nuevo Impuesto Sobre la Renta entrará en vigencia el 1 de Enero de 2013, según la Ley de Actualización Tributaria.

### **Ley de Actualización Tributaria**

El 5 de marzo de 2012, fue publicado en el Diario Oficial, el Decreto No. 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Actualización Tributaria.

Este Decreto deroga la Ley del Impuesto Sobre la Renta (Decreto No. 26-92) y la Ley del Impuesto Sobre Productos Financieros (Decreto No. 26-95), e incorpora los siguientes impuestos:

- Impuesto Sobre la Renta
- Impuesto Específico a la Primera Matrícula de Vehículos Automotores Terrestres.
- Ley Aduanera Nacional

Adicionalmente, contiene reformas a varias leyes, con el objeto de incrementar la recaudación fiscal. Entre las principales leyes que se modifican están las siguientes:

- **Ley del Impuesto al Valor Agregado:** Con cambios en regulaciones sobre la procedencia del crédito fiscal.
- **Ley del Impuesto Sobre Circulación de Vehículos, Terrestres, Marítimos y Aéreos:** Se establecen nuevas bases imponibles para los vehículos particulares, de transporte urbano, extraurbano, de carga, de uso agrícola e industrial.
- **Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos:** Se establecen nuevas tarifas para el impuesto.

La Ley de Actualización Tributaria entró en vigencia el 13 de marzo de 2012, a excepción del Impuesto a la Primera Matricula de Vehículos Automotores Terrestres, Impuesto Sobre la Renta y las Reformas a la Ley de Circulación de Vehículos.

### **Ley del Impuesto al Valor Agregado**

La Ley del Impuesto al Valor Agregado, fue creada mediante el Decreto número 27-92 del Congreso de la República de Guatemala, este impuesto es generado principalmente por compra o venta de bienes, prestación de servicios y arrendamientos, los cuales generan un hecho inmediato que es gravado por la Ley.

Ha sido reformado por el Decreto número 60-94, el Decreto número 20-2006, Decreto 4-2012, Decreto 9-2012, Decreto 10-2012; todos del Congreso de la República de Guatemala.

Según el Decreto 9-2012 del Congreso de la República, denominado “Ley de Vivienda”, publicado en el Diario Oficial el 29 de diciembre de 2012, se reforma al numeral 12 del artículo 7 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, respecto a la exención del impuesto sobre la venta de viviendas y de lotes urbanizados que incluyen los servicios básicos.

En función de lo anterior, la exención al pago del impuesto aplicará en la venta de viviendas con un máximo de 80 metros cuadrados de construcción cuyo valor no exceda de Q250,000 y la venta de lotes urbanizados que incluyen los servicios básicos con un área máxima de 120 metros cuadrados cuyo valor no exceda de Q120,000. Todo ello cumpliendo con lo requerido en dicho artículo para la aplicación de la exención del impuesto.

Se adiciona una excepción donde se establece que la segunda y subsiguientes transferencias de dominio de viviendas deberán tributar de acuerdo a la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos.

Es importante mencionar que el Decreto 9-2012 iniciará su vigencia 8 días después de su publicación en el Diario Oficial.

En relación a las reformas emitidas por el Decreto 10-2012, la más importante corresponde a la regulación sobre la procedencia del crédito fiscal.

### **Ley del Impuesto de Solidaridad**

La Ley del Impuesto de Solidaridad fue creada por el Decreto número 73-2008 del Congreso de la República de Guatemala. “Dicho impuesto estará a cargo de las personas individuales, jurídicas, y de otras formas de organización empresarial, que dispongan de *patrimonio propio, realicen actividades mercantiles o agropecuarias en el territorio nacional* y obtengan un margen bruto superior al 4% de sus ingresos brutos y que se encuentren determinado su impuesto sobre la renta en el régimen optativo”(6:01)

A partir del año 2013 el impuesto estará a cargo para los contribuyentes inscritos en el régimen sobre utilidades de actividades lucrativas, al que hace referencia el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria.

La tasa de dicho impuesto es del 1% sin importar la base imponible que aplique, la cual es la cuarta parte del monto del activo neto, (con una excepción), o la cuarta parte de los ingresos brutos; con un período de imposición trimestral.

El Impuesto de Solidaridad y el Impuesto Sobre la Renta, podrán acreditarse entre si.

### **Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles**

Por medio del Decreto número 15-98, del Congreso de la República de Guatemala, se crea la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles el cual establece un impuesto único anual, sobre el valor de los bienes inmuebles situados en el territorio de la República de Guatemala.

“El impuesto establecido en la presente ley, recae sobre los bienes inmuebles, rústicos o rurales y urbanos, integrando los mismos el terreno, las estructuras, construcciones,

instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras; así como los cultivos permanentes.”(3:2)

Para la determinación del impuesto anual sobre inmuebles, se establecen las escalas y tasas siguientes:

Inmuebles con un valor inscrito:

- Hasta Q2,000.00 Exento
- De Q2,000.01 a Q20,000.00 2 por millar
- De Q20,000.01 a Q70,000.00 6 por millar
- De Q70,000.01 en adelante 9 por millar.

### **1.7. Estructura Organizativa**

Para la realización de las operaciones de una empresa inmobiliaria, es necesario que se cuente con una estructura organizativa adecuada, con la debida separación de funciones y niveles jerárquicos plenamente identificados.

A continuación se hace una descripción de los principales atributos de los departamentos más importantes que se encuentran en una inmobiliaria:

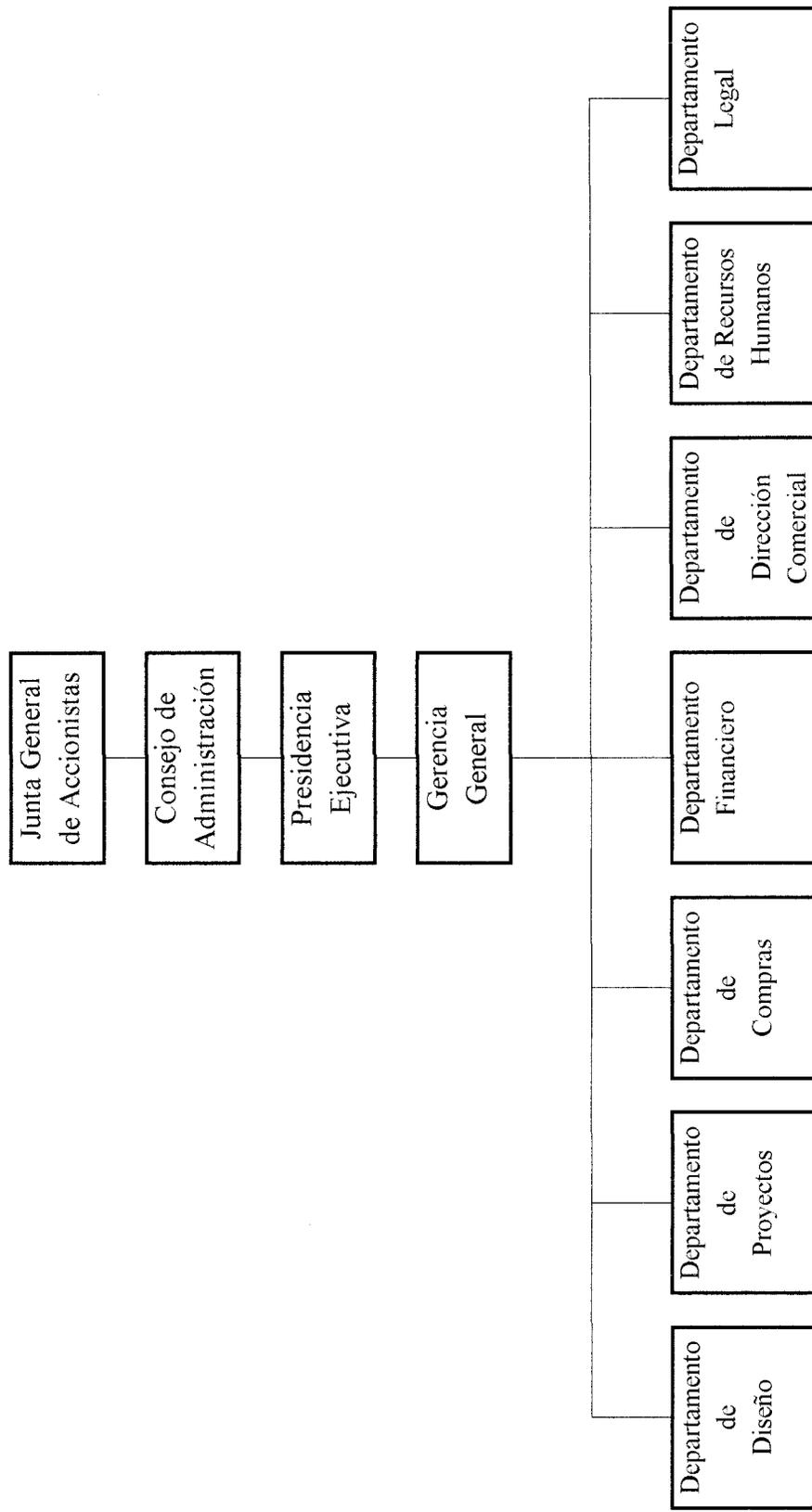
- **Junta General de Accionistas:** Se encuentra formada por accionistas de la compañía, es la máxima autoridad y órgano supremo de la misma. Entre sus funciones se encuentran: nombrar al consejo de administración y determinar sus facultades, conocer y aprobar los estados financieros, así como los presupuestos.
- **Consejo de Administración:** Nombrados por la Junta General de Accionistas, le corresponde la gestión, administración y representación de la compañía, supervisa y guía la actuación de la dirección.

- **Presidencia Ejecutiva:** Se refiere al cargo ejecutivo de mayor rango en una empresa, la cual es conocido como consejero delegado, o director general. La presidencia es establecida y supervisada por el consejo de administración. Tiene responsabilidades como comunicador, y del ejecutivo que tome las decisiones de la compañía.
- **Gerencia General:** La gerencia general es la responsable de establecer las políticas administrativas necesarias para que los procesos sean realizados de forma adecuada, asimismo se encarga del monitoreo a un alto nivel.
- **Departamento de Diseño:** Aplica la experiencia y conocimientos técnicos de arquitectura e ingeniería que garantiza el buen desarrollo y calidad de las obras de los diferentes proyectos que se encuentren en construcción.
- **Departamento de Proyectos:** Planifica y programa el proceso constructivo. Establece planes de acción, coordina y supervisa la ejecución de los proyectos. Entre sus funciones se encuentra coordinar con el responsable de costos y el de planificación de la obra y validar las empresas subcontratadas y el trabajo realizado por éstas.
- **Departamento de Compras:** Su principal atribución es la negociación de las subcontrataciones para la construcción de los inmuebles, así como la realización de las compras de materiales para la construcción que no se encuentren establecidos en los contratos realizados con las constructoras.
- **Departamento Financiero:** En este departamento se lleva el control de uso de los fondos disponibles para la empresa, los cuales se ven afectados por los desembolsos realizados a proveedores y el efectivo recibido de los clientes y

préstamos obtenidos. Así como la responsabilidad de presentar cifras en los estados financieros reales e íntegros, al observar que las políticas contables sean aplicadas correctamente.

- **Departamento de Dirección Comercial:** Este departamento es el encargado de realizar la comercialización de servicios inmobiliarios, ventas y arrendamientos. Por lo que la promoción de los inmuebles a los posibles clientes es atribuible a este departamento.
- **Departamento de Recursos Humanos:** Este departamento es el responsable de la contratación, capacitación y bajas del personal. Así mismo es el encargado de realizar el cálculo mensual de la nómina y llevar el control de los aumentos de salarios y bonificaciones de los empleados, así como las comisiones por las ventas de los inmuebles realizados.
- **Departamento Legal:** En este departamento se encargan de revisar y elaborar toda la documentación inherente a los aspectos de la negociación, incluye la redacción de documentos de reservas inmobiliarias, opciones de compra, ventas definitivas, liberaciones de hipotecas, o documentos de venta con hipotecas inmobiliarias, documentos de condominios, así como las garantías necesarias para el respaldo seguro de la inversión y la deuda.

A continuación se observa la estructura organizativa de la compañía:



Fuente: Elaboración propia con base en el trabajo de campo realizado.

**CAPÍTULO II**  
**IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE GUATEMALA Y**  
**NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA**

**2.1. Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Guatemala**

Antes de describir las prácticas contables que establece la Ley del Impuesto Sobre la Renta de Guatemala, Decreto 26-92 (ISR) y las regulaciones del Decreto 10-2012, ambos del Congreso de la República de Guatemala, y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), cabe mencionar que hasta el año 2002 los Pronunciamientos sobre Contabilidad Financiera, emitidos por el Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores, a través de la Comisión de Principios de Contabilidad y Normas de Auditoría, fueron los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Guatemala, y fueron aplicados en temas contables, que no se normaban en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, para la preparación y presentación de información contable.

Los pronunciamientos emitidos fueron cuarenta y cuatro, entre ellos se daba cumplimiento con especial observancia a lo establecido en el Pronunciamiento de Contabilidad Financiera número 1, el cual describe los 11 principios básicos de contabilidad (Entidad, Negocio en Marcha, Unidad Monetaria, Conservatismo, Sustancia antes que Forma, Costo Histórico Original, Realización, Período Contable, Revelación Suficiente, Importancia Relativa y Consistencia o Uniformidad).

En el año 2007, fueron ratificadas, por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala, las Normas Internacionales de Información Financiera, como Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Guatemala, sin embargo algunos Pronunciamientos de Contabilidad Financiera siguen siendo aplicados en los registros contables de las empresas, junto con las prácticas contables que establece el Impuesto

Sobre la Renta de Guatemala, debido a que, aún para el año 2013 las NIIF no son de observancia legal, pues no han sido reguladas por el Congreso de la República de Guatemala en Ley específica. Razón por la cual los registros contables de las empresas en Guatemala se encuentran con dependencia absoluta de lo regulado en el Impuesto Sobre la Renta de Guatemala, por el cumplimiento que la Ley establece.

La Ley del Impuesto Sobre la Renta de Guatemala, decreto 26-92 del Congreso de la República de Guatemala, dejará de estar vigente el 1 de enero de 2013, razón por la cual a continuación se describe los aspectos más importantes de esta ley y los que corresponden al nuevo Impuesto Sobre la Renta, legislado en el decreto 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Actualización Tributaria, Libro I.

El estudio de ambas leyes, se realiza con la finalidad de que el proceso de adopción pueda ser aplicado para compañías guatemaltecas en periodos posteriores al 1 de enero de 2013, tomando como base las prácticas contables establecidas en el nuevo Impuesto Sobre la Renta.

## **2.2. Ley del Impuesto Sobre la Renta de Guatemala**

La Ley del Impuesto Sobre la Renta de Guatemala, como se mencionó anteriormente, se ha legislado para cumplir con el objetivo de gravar a las empresas, por la renta o ganancias obtenidas en el territorio nacional, domiciliados o no en Guatemala, independientemente de su nacionalidad, y según las diversas actividades u operaciones que estos puedan ejercer, entre ellas las del sector inmobiliario.

Para alcanzar este objetivo la Ley se encuentra regulada en el Decreto número 26-92 del Congreso de la República, el cual ha sido reformado por el Decreto número 61-94, Decreto número 36-97, Decreto número 18-04 y Decreto 4-2012, todos del Congreso de la República de Guatemala.

La Ley del Impuesto Sobre la Renta contiene dos regímenes para el sector empresarial a los cuales los contribuyentes se pueden inscribir, siendo estos:

Régimen optativo, el cual se determina su renta imponible sobre los ingresos menos los costos y gastos, y

Régimen general, el cual determina su renta imponible sobre los ingresos únicamente.

En varios artículos la ley regula tratamientos contables para las transacciones económicas de las compañías, por lo que repercute que en Guatemala se encuentre registrada la contabilidad con el fin de satisfacer las necesidades de aspecto legal, o de acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta, dejando de manera secundaria el registro de algunas operaciones de acuerdo a la esencia financiera.

### **2.2.1. Prácticas Contables según la Ley del Impuesto Sobre la Renta de Guatemala en la Empresa de Promoción, Urbanización y Desarrollo de Bienes Inmuebles.**

“Aunque la Ley del ISR en Guatemala, no es un conjunto de procedimientos que tienen como finalidad normar de forma obligatoria la preparación y presentación de información financiera, es muy común que muchas entidades son influidas por sus disposiciones referentes a la determinación de la utilidad fiscal, para combinarlas con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA) como base para la elaboración de sus estados financieros.”(13:41)

A continuación se indican las disposiciones que deben de ser utilizadas como base en la preparación y presentación de los estados financieros según la Ley del Impuesto sobre la Renta y su reglamento, en el sector inmobiliario, para los contribuyentes que se encuentren inscritos en el régimen optativo, con la referencia del artículo en donde se encuentra la legislación correspondiente.

#### **Preparación y presentación de estados financieros:**

La base para la preparación y presentación de estados financieros se encuentra normada en los artículos 46, 47, y 54 de la ley.

El primero hace referencia a que los libros y registros se deben de realizar con las obligaciones contenidas en el Código de Comercio en materia de llevar libros, registros, y estados financieros.

En relación al Código de Comercio en el Título III, Capítulo I establece lo siguiente:

“Artículo 368. Contabilidad y Registros Indispensables. Los comerciantes están obligados a llevar contabilidad en forma organizada, de acuerdo al sistema de partida doble y usando principios de contabilidad generalmente aceptados.”(2:47)

“Artículo 369. Idioma español y moneda nacional. Los libros y registros deben operarse en español y las cuentas en moneda nacional”(2:47)

“Artículo 374. Balance General y Estado de Pérdidas y Ganancias. El comerciante deberá establecer, tanto al iniciar sus operaciones como por lo menos una vez al año, la situación financiera de la empresa, a través del balance General y del estado de pérdidas y ganancias” (2:47)

“Artículo 381. Comprobación de operaciones. Toda operación contable deberá estar debidamente comprobada con documentos fehacientes, que llenen los requisitos legales y solo se admitirá la falta de comprobación en las partidas relativas a meros ajustes, traslado de saldos, pases de un libro a otro o rectificaciones.”(2:47)

El artículo 47 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, hace referencia al sistema de contabilidad a realizarse de acuerdo con el sistema contable de lo devengado, tanto para los ingresos, como para los egresos.

El artículo 54 establece que “con la declaración jurada deberán acompañarse como anexos y, cuando corresponda, el balance general, el estado de resultados, el estado de flujo de efectivo y el estado de costo de producción y que dichos estados financieros, deberán coincidir con los registrados en el libro de balance y con los estados financieros que deban publicarse.”(4:41)

**Revaluación de activos fijos:**

El artículo 14 permite la revaluación de los bienes que integran un activo, siempre que se paguen sobre el monto de dichas revaluaciones un Impuesto Sobre la Renta por revaluación del cero por ciento (0%) cuando se traten de bienes inmuebles, y del 10% para los otros activos fijos y especifica que dichas revaluaciones deben contabilizarse acreditando una cuenta de superávit de capital por revaluación.

En relación a la depreciación anual sobre estos activos fijos, se efectuará de acuerdo a los porcentajes de depreciación a que se refiere el artículo 19 de la ley, sobre el valor revaluado.

Cuando se enajene cualquiera de los bienes revaluados, se considerará ganancia de capital la diferencia entre el valor de la enajenación del bien y el valor en libros del bien en la fecha de la enajenación.

**Depreciaciones y Amortizaciones:**

Para el registro de las depreciaciones y amortizaciones, la regulación se observa en los artículos del 16 al 23 de la siguiente forma:

“El valor sobre el cual se calcula la depreciación es el de costo de adquisición o de producción o de revaluación de los bienes y, en su caso, el de las mejoras incorporadas con carácter permanente. El valor de costo incluye los gastos incurridos con motivo de la compra, instalación y montaje de los bienes y otros similares, hasta ponerlos en condición de ser usados.”(4:14)

“Para determinar la depreciación sobre bienes inmuebles estos se toman por su costo de adquisición o construcción. En ningún caso se admite depreciación sobre el valor de la tierra. Cuando no se precise el valor del edificio y mejoras, se presume salvo prueba en contrario, que éste es equivalente al 70% del valor total del inmueble, incluyendo el terreno.”(4:14)

“Cuando se efectúen mejoras a bienes depreciables, cualquiera sea el origen de su financiamiento, la depreciación se calcula sobre el saldo no depreciado más el valor de las mejoras, y se considera para sus efectos la parte pendiente de la nueva vida útil, establecida para el bien.”(4:14)

Para el cálculo de la depreciación se utilizará el método de línea recta, aplicando porcentajes anuales máximos.

En relación a las amortizaciones por activos intangibles, estos podrán deducirse por el método de amortización de línea recta, en un período que dependerá de las condiciones de la adquisición o creación del activo intangible de que se trate, y que no puede ser menor de cinco años. “Para los derechos de llave efectivamente incurridos en un período mínimo de diez años, en cuotas anuales, sucesivas e iguales.”(4:16)

Para los gastos de organización el artículo 38, inciso y) determina que deben de ser amortizados mediante cinco cuotas anuales, sucesivas e iguales.

### **Provisión para Cuentas Incobrables**

En el artículo 38, inciso q) se regula el tratamiento para el registro de las cuentas incobrables de la compañía, lo cual se realiza por deducción directa de cuentas incobrables, ó por el método indirecto, el cual consiste en crear una provisión para una reserva de valuación, de las cuentas pendientes de cobro y registrar las cuentas incobrables. Dicha reserva no podrá exceder del 3% de los saldos deudores de cuentas y documentos por cobrar, siempre y cuando estas transacciones sean del giro habitual del negocio.

### **Costo de inventarios**

El costo a registrar según el artículo 52 corresponde al costo de adquisición, más las mejoras introducidas en su caso, hasta la fecha de lotificación o urbanización.

“El valor de las áreas cedibles a título gratuito, destinadas a calles, parques, áreas escolares, deportivas, áreas verdes, centro de recreo, y reservas forestales, se considera incorporado al costo del área vendible y, en consecuencia, su deducción no procede efectuarla separadamente, por tal concepto, aunque dichas áreas hayan sido traspasadas a la municipalidad correspondiente o a otra entidad estatal”(4:40)

### **Sistema de Inventarios**

El artículo 48, obliga a las empresas a practicar inventarios al inicio de operaciones y al cierre de cada período de imposición. Las referencias de los bienes deben anotarse en registros especiales, con indicación del sistema de valuación empleado.

### **Provisión para Inventarios Obsoletos y de lento movimiento.**

El artículo 49 determina que “en la valoración de los inventarios no se permitirá el uso de reservas generales constituidas para hacer frente a fluctuaciones de precios, contingencias del mercado o de cualquier otro orden.”(4:38)

### **Período Contable**

Los artículos 54 y 72, establecen que el período contable principia el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año.

### **Reconocimiento de Ingresos**

Aunque el artículo 52 determina que “la ganancia obtenida por la venta mediante la lotificación de terrenos con o sin urbanización, se considerará renta ordinaria y no ganancia de capital y la misma estará constituida por la diferencia entre el valor de venta del terreno y su costo de adquisición a cualquier título, más las mejoras introducidas en su caso, hasta la fecha de lotificación o urbanización. Cualquiera que fuera el sistema de contabilidad por el que hubiere optado el contribuyente para el resto de sus operaciones,

los resultados provenientes de las lotificaciones deben ser declarados por el sistema de lo percibido.”(4:39)

Es de considerar que si la empresa opta por inscribirse en el régimen optativo de dicho impuesto, las operaciones se deben contabilizar en su totalidad por el sistema de lo devengado. Por lo que el reconocimiento de ingresos depende del régimen en el cual se encuentre la empresa inmobiliaria.

En relación al tratamiento y reconocimiento de dividendos, los artículos 10 y 11 estipulan el tratamiento que corresponde a este tipo de ingresos.

### **Límite de gastos en el estado de resultados**

En el artículo 38, se describen varios porcentajes máximos sobre los cuales se podrán registrar costos y gastos como donaciones, honorarios del exterior, viáticos y regalías pagadas, para ser deducidos de los ingresos brutos y determinar la ganancia fiscal.

El artículo 39 menciona egresos que no pueden ser contabilizados como costos y gastos que puedan deducirse de la utilidad fiscal. La regulación sobre la deducibilidad del monto de costos y gastos del período que exceda al noventa y siete por ciento (97%) del total de los ingresos gravados, no se encuentra establecida en la nueva ley que contiene el Impuesto Sobre la Renta, por lo que el período en el cual se podrá utilizar será únicamente para el año 2012.

### **Provisión para prestaciones laborales**

El artículo 38 en su inciso f), muestra las dos opciones que se permiten para el registro de las prestaciones laborales, las cuales son:

A través del registro del gasto cuando ocurra la terminación laboral, ó la constitución de una reserva hasta el límite del ocho punto treinta y tres por ciento (8.33%) del total de las remuneraciones anuales.

## **Arrendamiento**

El tratamiento de los arrendamientos se presenta en el artículo 15 donde menciona el arrendamiento operativo y la forma de operar el subarrendamiento como sigue:

“Las personas que subarrienden inmuebles urbanos o rurales deben considerar como renta bruta los valores recibidos por el subarrendamiento, deduciendo en forma proporcional su propio costo de arrendamiento para determinar su renta neta”(4:13)

## **Otros ingresos y gastos**

Los artículos del 25 al 29 regulan la determinación y registro de las transacciones que se realicen para bienes, cuyo giro habitual no sea comerciar con dichos bienes o derechos, como bienes muebles, inmuebles, acciones o participaciones sociales, mencionándolos como ganancias o pérdidas de capital.

En relación a las pérdidas cambiarias el artículo 38 inciso z) estipula que se reconocerán las pérdidas cambiarias provenientes de las compras de divisas para operaciones destinadas a la generación de rentas gravadas.

## **Gastos financieros**

El inciso m) del artículo 38, hace referencia al reconocimiento de gastos financieros por los intereses sobre créditos y los gastos financieros directamente vinculados con tales créditos.

### **2.3. Impuesto Sobre la Renta, Libro I del Decreto 10-2012**

El 5 de marzo de 2012, fue publicado en el Diario Oficial el Decreto número 10-2012 del Congreso de la República, Ley de Actualización Tributaria. Este decreto deroga la Ley del Impuesto Sobre la Renta (Decreto número 26-92), a partir del 31 de diciembre de 2012.

En el Libro I de la mencionada Ley establece: “Se decreta un impuesto sobre la renta que obtengan las personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios que se especifiquen en este libro, sean éstos nacionales o extranjeros, residentes o no en el país.”(7:4)

La nueva estructura del Impuesto Sobre la Renta, se encuentra dividido en cinco títulos, siendo: Título I Disposiciones generales, Título II Renta de las actividades lucrativas, Título III Renta del trabajo en relación de dependencia, Título IV Rentas de capital, ganancias y pérdidas de capital y Título V Rentas de no residentes.

Se gravan las rentas según su procedencia como actividades lucrativas, rentas del trabajo, rentas de capital y las ganancias de capital.

El impuesto se liquidará con los siguientes tipos impositivos:

**a) Rentas de Actividades Lucrativas:**

Se puede optar por dos regímenes, los cuales tienen tipos impositivos diferentes, los cuales son:

Régimen sobre utilidades de actividades lucrativas: Para el año 2013 es del 31%, para el 2014 de 28% y para el año 2015 en adelante de 25%.

Régimen simplificado sobre ingresos: Para el año 2013 es de 6% y para el 2014 en adelante de 5% sobre el ingreso de Q30,000 mensuales y 7% sobre el exceso.

**b) Rentas del Trabajo:**

5% sobre una renta imponible de Q300,000 y 7% sobre el exceso.

**c) Rentas de Capital y las Ganancias de Capital:**

Arrendamiento de inmuebles: 10% sobre el 70% del valor de la renta, aplicable a quienes no se dediquen a comerciar con bienes inmuebles.

Intereses (excepto supervisados por la SIB y Cooperativas) y ganancias de capital 10% y dividendos 5%.

**d) Retenciones de No Residentes:**

Pasajes aéreos y fletes, telefonía y transmisión de datos, energía eléctrica, y dividendos: 5%; regalías y honorarios 15%.

Una de las nuevas disposiciones más importantes en el Impuesto Sobre la Renta es lo indicado en el Capítulo VI del Título II, Normas especiales de valoración entre partes relacionadas.

El objetivo de este capítulo es regular las transacciones de compañías relacionadas del extranjero en relación a que utilicen precios basados en el principio de libre competencia.

El principio de libre competencia según la ley es “El precio o monto para una operación determinada que partes independientes habrían acordado en condiciones de libre competencia en operaciones comparables a las realizadas.”(7:53)

Como campo de aplicación alcanza a cualquier operación que se realice entre la persona residente en Guatemala con la residente en el extranjero, y tenga efectos en la determinación de la base imponible del período en el que se realiza la operación y en los siguientes períodos.

Establece los métodos para la determinación de los precios a utilizar en las operaciones entre las compañías mencionadas, los cuales son: Método del precio comparable no controlado, Método del costo adicionado, Método del precio de reventa, Método de la participación de utilidades, Método del margen neto de la transacción, Método para valoración de importaciones y exportaciones de mercancías.

### 2.3.1. Prácticas contables del Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Impuesto Sobre la Renta:

A continuación se detalla la normativa de las prácticas contables según el Impuesto Sobre la Renta del Libro I del Decreto 10-2012 para los contribuyentes inscritos en el régimen sobre utilidades de actividades lucrativas, con referencia a los artículos que se encuentran normados en el Decreto 26-92, Ley del Impuesto Sobre la Renta y las diferencias entre ambas regulaciones.

<b>Práctica contable</b>	<b>Impuesto Sobre la Renta Decreto 10-2012</b>	<b>Ley de Impuesto Sobre la Renta Decreto 26-92</b>	<b>Diferencias potenciales o cambios en las prácticas contables establecidas en el decreto 26-92 con la nueva regulación del decreto 10-2012.</b>
Preparación y presentación de estados financieros	Artículo. 40 Artículo. 52 Artículo. 53	Artículo. 46 Artículo. 47 Artículo. 54	Ninguna Ninguna Ninguna
Revaluación de activos fijos	Artículo. 29 Artículo. 84	Artículo. 14	La revaluación se considera como ganancia y pérdida de capital. La tarifa para revaluación de bienes inmuebles pasa de 0% a 10%.
Depreciaciones y amortizaciones	Artículos. 25 al 29 Artículo. 33	Artículos. 16 al 23	Base para depreciación de inmuebles es en base a la matrícula fiscal o catastro municipal. Se crea procedimiento para depreciación de mejoras a bienes arrendados.
Provisión para cuentas incobrables	Artículo. 21 Inciso 20	Artículo. 38	Excluye para el cálculo de la provisión, las cuentas por cobrar con garantía prendaria o hipotecaria.

<b>Práctica contable</b>	<b>Impuesto Sobre la Renta Decreto 10-2012</b>	<b>Ley de Impuesto Sobre la Renta Decreto 26-92</b>	<b>Diferencias potenciales o cambios en las prácticas contables establecidas en el decreto 26-92 con la nueva regulación del decreto 10-2012.</b>
Valuación de inventarios	Artículo. 41 Artículo. 35	Artículo. 49 Artículo. 52	Se eliminan los siguientes métodos: -Precio de venta menos gastos de venta. -Costo de producción o adquisición o costo de mercado, el que sea menor.
Sistema de inventarios	Artículo. 42	Artículo. 48	Reporte de inventarios al 30 de junio y 31 de diciembre de cada año. Sin embargo la toma física sigue siendo al final del ejercicio.
Provisión para inventarios obsoletos y de lento movimiento	Artículo. 41	Artículo. 49	Ninguna
Periodo Contable	Artículo. 37	Artículo. 54 Artículo. 62	Ninguna
Reconocimiento de ingresos	Artículo. 35 Artículo. 4	Artículo. 52 Artículo. 5,10 y 11	Cambia la palabra resultados, por ingresos, por las transacciones provenientes de las lotificaciones, en relación al método por el sistema de lo percibido.
Costos y gastos en estado de resultados	Artículo. 21 Artículo. 23	Artículo. 38 Artículo. 39	Varios cambios, entre los más importantes la eliminación de la regla de los costos y gastos del período que exceda al 97% del total de los ingresos gravados, como no deducible.

<b>Práctica contable</b>	<b>Impuesto Sobre la Renta Decreto 10-2012</b>	<b>Ley de Impuesto Sobre la Renta Decreto 26-92</b>	<b>Diferencias potenciales o cambios en las prácticas contables establecidas en el decreto 26-92 con la nueva regulación del decreto 10-2012.</b>
Provisión para prestaciones laborales	Artículo. 21 Inciso 8	Artículo. 38	Ninguna
Arrendamiento	Artículo. 84	Artículo. 15	Ninguna
Gastos financieros	Artículo. 21	Artículo. 38	Ninguna
Otros ingresos y gastos	Artículo. 64	Artículo. 25	Gravado ahora la distribución de dividendos, ganancias y utilidades.
Ingresos Financieros	Artículo. 84	Artículo. 29	Gravada ahora la indemnización por seguro.
Compañías Relacionadas	Capítulo II	No normado (incluido en Impuesto Sobre Productos Financieros)	Incluye ahora los intereses financieros. (se excluye los percibidos por las entidades supervisadas por la Superintendencia de Bancos de Guatemala y Cooperativas)
Reconocimiento de activos y pasivos	Artículo. 18	No normado	Regula las transacciones entre compañías relacionadas residentes en el extranjero. (Precios de transferencia)  Reconocimiento según costo de adquisición o costo de producción.

Derivado de lo anterior, podemos observar que el cambio sustancial del nuevo Impuesto Sobre la Renta, en relación a la anterior Ley del Impuesto Sobre la Renta, corresponde a las regulaciones de las transacciones entre compañías relacionadas residentes en el extranjero, lo cual no existía en el decreto 26-92.

#### **2.4 Normas Internacionales de Información Financiera**

“El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), se estableció en 2001, como uno de los componentes de la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (Fundación IASC). El gobierno de la Fundación IASC es ejercido por veintidós Fiduciarios.”(8:A15)

“El IASB consta de quince miembros a tiempo completo. Es responsabilidad del IASB la aprobación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y los documentos que se relacionan con ellas, tales como el Marco Conceptual para la Información Financiera, los proyectos de norma y otros documentos de discusión.”(8:A15)

“El Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) se compone de catorce miembros con derecho a voto y un presidente sin derecho a voto, todos ellos nombrados por los Fiduciarios. El papel asignado al CINIIF es el de preparar interpretaciones de las NIIF para que sean aprobadas por el IASB y, dentro del contexto del Marco Conceptual para la Información Financiera, el de suministrar las guías oportunas sobre problemas de información financiera. El CINIIF sustituyó en 2002 al anterior Comité de Interpretaciones (SIC).”(8:A15)

“Los objetivos del IASB son:

- a) Desarrollar, buscar el interés público, un único conjunto de normas contables de carácter mundial que sean de alta calidad, comprensibles y de obligado

cumplimiento, que exijan información comparable, transparente y de alta calidad en los estados financieros y en otros tipos de información financiera, con el fin de ayudar a los participantes en los mercados de capitales de todo el mundo, y a otros usuarios, a tomar decisiones económicas;

- b) Promover el uso y la aplicación rigurosa de tales normas;
- c) Cumplir con los objetivos asociados con (a) y (b), teniendo en cuenta, cuando sea necesario, las necesidades especiales de entidades pequeñas y medianas y de economías emergentes; y
- d) Llevar a la convergencia entre las normas contables nacionales y las NIIF, hacia soluciones de alta calidad.”(8:A16)

“El IASB consigue sus objetivos fundamentalmente a través del desarrollo y publicación de las NIIF, así como promoviendo el uso de tales normas en los estados financieros elaborados con propósitos generales y en otra información financiera.”(8:A16)

“Las NIIF establecen los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar que se refieren a las transacciones y sucesos económicos que son importantes en los estados financieros con propósito de información general. Pueden también establecer estos requisitos con relación a transacciones y sucesos que surgen en sectores industriales específicos. Las NIIF se basan en el Marco Conceptual para la Información Financiera, que se refiere a los conceptos subyacentes en la información presentada dentro de los estados financieros con propósito de información general. El objetivo del marco conceptual es facilitar la formulación coherente y lógica de las NIIF. El Marco Conceptual para la Información Financiera también suministra una base para el uso de criterios al resolver problemas contables.”(8:A16)

“Las NIIF se aplican a todos los estados financieros con propósito de información general. Estos estados financieros se dirigen a satisfacer las necesidades comunes de información de un amplio tipo de usuarios, por ejemplo accionistas, acreedores, empleados y público en general. El objetivo de los estados financieros es suministrar

información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de una entidad, que sea útil para estos usuarios al tomar decisiones económicas.”(8:A17)

Las Normas Internacionales de Información Financiera y las interpretaciones emitidas al 31 de diciembre de 2012 y con las actualizaciones a mayo de 2013, son las siguientes:

**Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**

- |         |   |
|---------|---|
| NIIF 1  | Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. |
| NIIF 2  | Pagos Basados en Acciones.  |
| NIIF 3  | Combinaciones de Negocios.  |
| NIIF 4  | Contratos de Seguro.  |
| NIIF 5  | Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuadas.      |
| NIIF 6  | Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.                                   |
| NIIF 7  | Instrumentos Financieros: Información a Revelar.                                  |
| NIIF 8  | Segmentos de Operación.   |
| NIIF 9  | Instrumentos Financieros.   |
| NIIF 10 | Estados Financieros Consolidados.   |
| NIIF 11 | Acuerdos Conjuntos.   |
| NIIF 12 | Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades.                   |
| NIIF 13 | Medición del Valor Razonable.   |

Las NIIF 10, 11, 12 y 13 estarán vigentes para los periodos que inician en el año 2013 y la NIIF 9 para el período que inicia en el año 2015.

Cabe mencionar que las Normas Internacionales de Información Financiera comprenden:

- a) Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF);
- b) Normas Internacionales de Contabilidad (NIC); y
- c) Las interpretaciones desarrolladas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) o el antiguo Comité de Interpretaciones (SIC).

El plan del IASB consiste en no seguir emitiendo NIC y SIC por lo que se espera que en los próximos años sean sustituidas las 28 NIC y 8 SIC que se encuentran vigentes aún, de las 41 NIC y 33 SIC emitidas hasta 1999, por las NIIF y CINIIF que correspondan.

Por lo que las normas se les conoce como NIC y NIIF dependiendo de cuándo fueron emitidas y se matizan a través de las interpretaciones SIC y CINIIF de la misma forma.

Las 28 NIC, vigentes al 31 de diciembre de 2012 son:

NIC 1	Presentación de Estados Financieros.
NIC 2	Inventarios.
NIC 7	Estado de Flujos de Efectivo.
NIC 8	Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.
NIC 10	Hechos Ocurridos después del Periodo sobre el que se Informa.
NIC 11	Contratos de Construcción.
NIC 12	Impuesto a las Ganancias.

NIC 16	Propiedades, Planta y Equipo.
NIC 17	Arrendamientos.
NIC 18	Ingresos de Actividades Ordinarias.
NIC 19	Beneficios a los Empleados.
NIC 20	Contabilización de las Subvenciones del Gobierno e Información a Revelar sobre Ayudas Gubernamentales.
NIC 21	Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera.
NIC 23	Costos por Préstamos.
NIC 24	Información a Revelar sobre Partes Relacionadas.
NIC 26	Contabilización e Información Financiera sobre Planes de Beneficio por Retiro.
NIC 27	Estados Financieros Separados.
NIC 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos
NIC 29	Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias.
NIC 32	Instrumentos Financieros: Presentación.
NIC 33	Ganancias por Acción.
NIC 34	Información Financiera Intermedia.
NIC 36	Deterioro del Valor de los Activos.
NIC 37	Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes.

NIC 38	Activos Intangibles.
NIC 39	Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.
NIC 40	Propiedades de Inversión.
NIC 41	Agricultura.

Las Interpretaciones emitidas al 31 de diciembre de 2012 y vigentes, con excepción de la CINIIF 20 con vigencia a partir del 1 de enero de 2013, son las siguientes:

CINIIF 1	Cambios en Pasivos Existentes por Retiro de Servicio, Restauración y Similares.
CINIIF 2	Aportaciones de Socios de Entidades Cooperativas e Instrumentos Similares.
CINIIF 4	Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento.
CINIIF 5	Derechos por la participación en Fondos para el Retiro del Servicio, la Restauración y la Rehabilitación Medioambiental.
CINIIF 6	Obligaciones surgidas de la participación en Mercados Específicos Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos.
CINIIF 7	Aplicación del procedimiento de Reexpresión según la NIC 29 Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias.
CINIIF 9	Nueva Evaluación de Derivados implícitos.
CINIIF 10	Información Financiera Intermedia y Deterioro del Valor.
CINIIF 12	Acuerdos de Concesión de Servicios.
CINIIF 13	Programas de Fidelización de Clientes.

CINIIF 14	NIC 19-El Límite de un Activo por Beneficios Definidos, Obligaciones de Mantener un Nivel Mínimo de Financiación y su Interacción.
CINIIF 15	Acuerdos para la Construcción de Inmuebles.
CINIIF 16	Coberturas de una Inversión Neta en un Negocio en el Extranjero.
CINIIF 17	Distribuciones, a los Propietarios, de Activos Distintos al Efectivo.
CINIIF 18	Transferencias de Activos procedentes de Clientes.
CINIIF 19	Cancelación de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio.
CINIIF 20	Costos de Desmonte en la Fase de Producción de una Mina a Cielo Abierto.
SIC 7	Introducción al Euro.
SIC 10	Ayudas Gubernamentales – Sin relación específica con Actividades de Operación.
SIC 15	Arrendamientos operativos – Incentivos.
SIC 21	Impuesto a las Ganancias – Recuperación de Activos No Depreciables Revaluados.
SIC 25	Impuestos a las Ganancias – Cambios en la Situación Fiscal de una Entidad o de sus Accionistas.
SIC 29	Acuerdos de Concesión de Servicios: Información a Revelar.
SIC 31	Ingresos – Permuta de Servicios de Publicidad.
SIC 32	Activos Intangibles- Costos de Sitios Web.

#### **2.4.1. Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a la Empresa de Promoción, Urbanización y Desarrollo de Bienes Inmuebles.**

Adicional a las normas de observación general para cualquier sector empresarial, como lo son la NIC1, NIC 2, NIC7, NIC 8, NIC 39 etc. Las características de las empresas que se dedican a la promoción, urbanización y desarrollo de bienes inmuebles, hacen que se ponga mayor atención a los siguientes temas:

- Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta
- Propiedades de Inversión
- Propiedad , Planta y Equipo
- Arrendamientos
- Deterioro
- Impuesto a las Ganancias
- Reconocimiento de Ingresos
- Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de Moneda Extranjera
- Costos por Préstamos

Las normas aplicables a los temas anteriores se mencionan en un resumen a continuación:

#### **NIF 5 Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas**

“El objetivo de esta NIF es especificar el tratamiento contable de los activos mantenidos para la venta, así como la presentación e información a revelar sobre las operaciones discontinuas.”(8:A174)

La compañía debe clasificar un activo no corriente como mantenido para la venta, si su importe en libros se recuperará a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado en el proceso productivo. La posible venta debe cumplir condiciones para su reconocimiento como venta finalizada dentro los doce meses siguientes a la fecha de clasificación.

Especifica que los activos o grupos de activos para su disposición que se han clasificado como mantenidos para la venta, se llevan al menor valor entre el importe en libros y el valor razonable menos los costos de venta. Tales activos no se deprecian.

La norma define a la operación discontinuada como:

“Un componente de la entidad que haya sido dispuesto o bien que esté clasificado como tenido para la venta, y representa una línea de negocio o un área geográfica, que es significativa y puede considerarse separada del resto; es parte de un único plan coordinado para disponer de una línea de negocio o de un área geográfica de la operación que sea significativa y pueda considerarse separada del resto, ó es una entidad subsidiaria adquirida exclusivamente con la finalidad de revenderla.

## **NIC 12 Impuesto a las Ganancias**

“El objetivo de esta norma es prescribir el tratamiento contable del impuesto a las ganancias. El principal problema al contabilizar el impuesto a las ganancias es cómo tratar las consecuencias actuales y futuras de:

- La recuperación (liquidación) en el futuro del importe en libros de los activos (pasivos) que se han reconocido en el estado de situación financiera de la entidad; y
- Las Transacciones y otros sucesos del período corriente que han sido objeto de reconocimiento en los estados financieros.”(8:A400)

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen por las consecuencias tributarias futuras de todas las diferencias temporarias imposables.

El activo por impuesto diferido se reconoce por las diferencias temporales deducibles, la compensación de pérdidas obtenida en períodos anteriores que aún no ha deducido

fiscalmente y la compensación de créditos no utilizados procedentes de períodos anteriores, siempre que sea probable que tendrá utilidad sujeta a impuestos contra la cual se puedan utilizar las diferencias temporales deducibles.

“Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que al final del período sobre el que se informa hayan sido aprobadas o prácticamente terminado el proceso de aprobación.”(8:A414)

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se presentan como partidas no-corrientes en el estado de situación financiera.

#### **NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo**

“El objetivo de esta norma es prescribir el tratamiento contable de propiedades, planta y equipo, de forma que los usuarios de los estados financieros puedan conocer la información acerca de la inversión que la entidad tiene en sus propiedades, planta y equipo, así como los cambios que se hayan producido en dicha inversión.”(8:A438)

El reconocimiento inicial es al costo, el cual incluye todos los costos necesarios para conseguir que el activo esté listo para el uso, incluido los intereses si el pago es diferido.

Posterior al reconocimiento inicial, la entidad puede elegir entre los siguientes modelos de medición:

- modelo del costo: el activo se lleva al costo menos la depreciación acumulada y el deterioro del valor de dicho activo; o
- modelo de revaluación: el activo se lleva a la cantidad revaluada, la cual es el valor razonable a la fecha de revaluación menos la depreciación acumulada y el deterioro de valor que haya sufrido.

Los incrementos de la revaluación se acreditan en el patrimonio, bajo el encabezamiento de superávit por revaluación, en otro resultado integral. Y las disminuciones de la revaluación se cargan primero contra el excedente por revaluación en el patrimonio relacionado con el activo específico, y cualquier exceso contra utilidad o pérdida. Cuando se dispone del activo revaluado, el excedente por revaluación permanece en el patrimonio y no se reclasifica en utilidad o pérdida.

La depreciación se carga sistemáticamente durante la vida útil del activo. El método de depreciación refleja el patrón de consumo del beneficio. El valor residual se revisa al menos anualmente y es la cantidad que la entidad recibiría actualmente si el activo ya estuviera en la edad y condición al final de su vida útil. La vida útil también se revisa anualmente.

“Se depreciará de forma separada cada parte de un elemento de propiedades, planta y equipo que tengan un costo significativo con relación al costo total del elemento.”(8:A446)

## **NIC 17 Arrendamientos**

El objetivo de esta norma es prescribir, para arrendatarios y arrendadores, las políticas contables y revelaciones correspondientes a los arrendamientos financieros y de operación.

El arrendamiento se clasifica como financiero, si transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. Todos los otros arrendamientos se clasifican como arrendamientos operacionales.

La contabilización de los arrendamientos es de la siguiente manera:

<b>Tipo</b>	<b>Arrendamiento Financiero</b>	<b>Arrendamiento Operativo</b>
Arrendatarios	Se reconocerá como un activo y un pasivo por el mismo importe, igual al valor razonable del bien arrendado, o bien al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento. Se realizará un cargo por depreciación en los activos depreciables, como a un gasto financiero en cada período.	Se reconocerá como gasto de forma lineal, durante el transcurso del plazo del arrendamiento.
Arrendadores	Se presentarán como una partida por cobrar, por un importe igual al valor de la inversión neta en el arrendamiento	Se presentarán los activos dedicados a arrendamientos operativos de acuerdo con la naturaleza de tales bienes. Los ingresos procedentes se reconocerán como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

## **NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias**

Esta norma prescribe el tratamiento contable para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias que surgen de ciertos tipos de transacciones y otros eventos.

“La medición de los ingresos de actividades ordinarias debe hacerse utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivado de los mismos.”(11:A483)

“El ingreso de actividades ordinarias es reconocido cuando es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la entidad y estos beneficios puedan ser medidos con fiabilidad.”(8:A481)

La norma identifica las circunstancias para que los siguientes ingresos sean reconocidos:

- a) Venta de bienes;
- b) La prestación de servicios; y
- c) El uso, por parte de terceros, de activos de la entidad que produzcan intereses, regalías y dividendos.

Si la transacción tiene múltiples componentes (tal como la venta de bienes con una cantidad identificable para el servicio subsiguiente), el criterio de reconocimiento se aplica por separado a los componentes.

## **NIC 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera**

“El objetivo de esta norma es prescribir cómo se incorporan, en los estados financieros de una entidad, las transacciones en moneda extranjera y los negocios en el extranjero, y cómo convertir los estados financieros a la moneda de presentación elegida.”(8:A564)

Define como moneda funcional, la moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad, y como moneda extranjera, cualquiera que no sea la funcional.

Por lo que las partidas en moneda extranjera se deben de convertir a la moneda funcional. Las transacciones se reconocen a la fecha en que ocurren, usando para el reconocimiento y medición iniciales, la tasa de cambio a la fecha de la transición;

Al final de los períodos posteriores de presentación de estados financieros, se deben de registrar de la siguiente manera:

- las partidas no-monetarias llevadas a costo histórico continúan siendo medidos usando las tasas de cambio a la fecha de la transacción;
- las partidas monetarias se vuelven a convertir usando la tasa de cierre; y
- las partidas no-monetarias llevadas a valor razonable son medidas a las tasas de cambio a la fecha de la valuación.

En relación al reconocimiento de las diferencias de cambio, se realizará de la siguiente manera:

Las diferencias de cambio que surjan al liquidar las partidas monetarias, o al convertir las partidas monetarias a tipos diferentes de los que se utilizaron para su reconocimiento inicial, ya se hayan producido durante el período o en estados financieros previos, se reconocerán en los resultados del período en el que aparezcan.”(8:A569)

Cuando la entidad lleve sus registros contables en una moneda diferente de su moneda funcional, y proceda a elaborar sus estados financieros, convertirá todos los importes a la moneda funcional, según el registro mencionado en el párrafo anterior correspondiente a la información al final de los períodos posteriores sobre los que se informa.

Para la conversión de moneda funcional a moneda de presentación se utilizará el siguiente tratamiento:

- Los activos y pasivos se convertirán a la tasa de cambio de cierre en la fecha del correspondiente estado de situación económica.
- Los ingresos y gastos para cada estado de resultados del período y otro resultado integral, se convertirán a las tasas de cambio de la fecha de cada transacción; y
- Todas las diferencias de cambio resultantes se reconocerán en otro resultado integral.

### **NIC 23 Costos por Préstamos**

El objetivo de la NIC 23 es prescribir el tratamiento contable para los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto.

Los costos por préstamos mencionados anteriormente, se capitalizan como parte del costo del activo, pero solo cuando sea probable que esos costos resulten en beneficios económicos futuros para la entidad, y que esos costos se puedan medir confiablemente. Todos los otros costos por préstamos que no satisfagan las condiciones para la capitalización se llevan al gasto cuando se incurre en ellos.

### **NIC 36 Deterioro del Valor de los Activos**

“El objetivo de esta norma consiste en establecer los procedimientos que una entidad aplicará para asegurarse de que sus activos están contabilizados por un importe que no sea superior a su importe recuperable. Un activo estará contabilizado por encima de su importe recuperable cuando su importe en libros exceda del importe que se pueda recuperar del mismo a través de su utilización o de su venta. Si este fuera el caso, el activo se presentará como deteriorado, y la norma exige que la entidad reconozca una pérdida por deterioro del valor de ese activo.”(8:A767)

La pérdida por deterioro se reconoce en utilidad o pérdida para los activos llevados al costo; y se trata como disminución de la revaluación para los activos llevados a cantidad revaluada.

La cantidad recuperable es el más alto entre el valor razonable del activo menos los costos de venta, y su valor en uso.

En ciertos casos se permite la reversión de las pérdidas por deterioro de años anteriores, con excepción de la plusvalía.

#### **NIC 40 Propiedades de Inversión**

“El objetivo de esta norma es prescribir el tratamiento contable de las propiedades de inversión y las exigencias de revelación de información correspondientes.”(8:A963)

Propiedad para inversión es el terreno o las edificaciones tenidos (ya sea por el propietario o según un arrendamiento financiero) para ganar alquileres o para apreciación del capital o ambos.

La propiedad de uso mixto (parcialmente usada por el propietario y parcialmente tenida para alquiler o apreciación) se tiene que dividir y contabilizar por separado los componentes.

La entidad selecciona ya sea el modelo del valor razonable o el modelo del costo.

**2.5 Principales Diferencias entre Normas Internacionales de Información Financiera y la Ley del Impuesto sobre la Renta de Guatemala, para Empresas de Promoción, Urbanización y Desarrollo de Bienes Inmuebles.**

A continuación se realiza una comparación de los principales temas contables bajo el Impuesto Sobre la Renta de Guatemala, y las Normas Internacionales de Información Financiera:

Tema	Base según Impuesto Sobre la Renta		Base según Normas Internacionales de Información Financiera		
	Práctica contable	Referencia Decreto 26-92 Artículo 47	Referencia Decreto 10-2012 Artículo 52	Base o política	Referencia NIIF
Base de acumulación para preparación de Estados Financieros.	Permite la base de lo devengado y percibido.	Artículo 47	Artículo 52	Permite únicamente la base de acumulación o de lo devengado.	Marco Conceptual de Información Financiera
Reconocimiento y registros de transacciones.	Referencia al Código de Comercio de Guatemala, Artículo 381. Comprobación de operaciones. (Únicamente la Forma legal).	Artículo 46	Artículo 40	Es necesario que las transacciones se contabilicen y presenten de acuerdo con su esencia y realidad económica, y no por su forma legal.	Marco Conceptual de Información Financiera

Tema	Base según Impuesto Sobre la Renta		Base según Normas Internacionales de Información Financiera		
	Práctica contable	Referencia Decreto 26-92	Referencia Decreto 10-2012	Base o política	
Preparación de Estados Financieros.	<p>Requiere los siguientes estados financieros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Balance General</li> <li>• Estado de Resultados</li> <li>• Estado de Flujos de Efectivo</li> <li>• Estado de Costo de Producción (cuando corresponda)</li> </ul> <p>Los estados financieros se presentan por el período corriente únicamente.</p>	Artículo 46 y Artículo 27 del Reglamento del ISR	Artículo 40	<p>Establece los siguientes estados financieros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Balance de Situación Financiera</li> <li>• Estado de Resultados y Otro Resultado Integral</li> <li>• Estado de Flujos de Efectivo</li> <li>• Estado de Cambios en el Patrimonio</li> <li>• Nota a estados financieros</li> </ul> <p>Los estados financieros deben de presentar por lo menos un período comparativo.</p>	Referencia NIIF NIC 1

Tema	Base según Impuesto Sobre la Renta		Base según Normas Internacionales de Información Financiera		
	Práctica contable	Referencia Decreto 26-92	Referencia Decreto 10-2012	Referencia NIIF	
Unidad Monetaria	La Ley del Impuesto Sobre la Renta hace mención al Código de Comercio, en el cual se establece el Quetzal como moneda nacional. Por lo que cualquier moneda diferente al Quetzal, se considera moneda extranjera.	Artículo 46	Artículo 40	Se establece la determinación de la moneda funcional, que no siempre es la moneda legal de Guatemala, si no la moneda en la que normalmente generan y emplean el efectivo. Por lo cual describe como moneda extranjera, cualquier otra distinta de la moneda funcional de la empresa.	NIC 21
Cuentas por Cobrar	Valoración al costo menos estimación de incobrabilidad no mayor del 3% sobre las cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar.	Artículo 38, inciso q	Artículo 21 y 20	Valoración por método de costo. Sin embargo debe registrarse deterioro (estimación por incobrabilidad sin un porcentaje máximo) cuando se detecte.	NIC 39

Tema	Base según Impuesto Sobre la Renta		Base según Normas Internacionales de Información Financiera		
	Práctica contable	Referencia Decreto 26-92	Referencia Decreto 10-2012	Referencia NIIF	
Inventarios	<p>Valoración al costo de producción o adquisición.</p> <p>No se permite el uso de reservas por obsolescencia o precios decrecientes.</p> <p>No determina un sistema único para establecer el costo de producción.</p>	Artículo 49	Artículo 41	<p>Valoración al importe menor entre el costo y el valor neto de realización.</p> <p>La entidad debe de evaluar al final de cada periodo si los inventarios están deteriorados (por ejemplo, por daños, obsolescencia o precios de venta decrecientes).</p> <p>Permite únicamente el sistema de costo de producción por absorción y no el costo por sistema directo.</p> <p>Los costos se asignarán utilizando los métodos de valuación PEPS o Costo promedio ponderado.</p>	NIC 2

Tema	Base según Impuesto Sobre la Renta		Base según Normas Internacionales de Información Financiera	
	Práctica contable	Referencia Decreto 26-92	Referencia Decreto 10-2012	Referencia NIIF
Propiedad, Planta y Equipo	Valoración al costo y se deprecia según porcentajes de la Ley. No permite rebaja por deterioro. No especifica la separación de Propiedades de Inversión y Activos Fijos mantenidos para la venta. No requiere que el activo se separe por partes importantes	Artículo 14,16 y 23	Artículo 25 al 29, 33 y 84	NIC 16, NIC 40, NIIF 5 y NIIF 36

Tema	Base según Impuesto Sobre la Renta			Base según Normas Internacionales de Información Financiera	
	Práctica contable	Referencia Decreto 26-92	Referencia Decreto 10-2012	Base o política	Referencia NIIF
Arrendamiento	Se establece únicamente el arrendamiento operativo.	Artículo 15	Artículo 84	Establece el tratamiento de Arrendamiento Financiero y Operativo.	NIC 17
Provisión por Indemnización	Se reconoce la provisión del gast hasta por un 8.33% del total de sueldos pagados en el año.	Artículo 38, inciso f	Artículo 21	Si la entidad paga indemnizaciones siguiendo el Código de Trabajo de Guatemala, no se reconocerá ningún gasto ni pasivo en el año corriente, sino hasta que se genere la obligación real (despido bajo causas que ocasionan la indemnización). Si la entidad utiliza indemnización universal, se considerará como prestación post empleo, requiriendo el uso de	NIC 19

Tema	Base según Impuesto Sobre la Renta		Base según Normas Internacionales de Información Financiera		
	Práctica contable	Referencia Decreto 26-92	Referencia Decreto 10-2012	Base o política	Referencia NIIF
Transacciones con Entidades Relacionadas	Sin revelación de transacciones con entidades o partes relacionadas.	No normado		técnicas actuariales para determinar la obligación presente y el gasto incurrido en el periodo en concepto de indemnizaciones laborales.	
			Capítulo II	Las revelaciones de cuentas por cobrar, por pagar y de operaciones de compra-venta, servicios y otros, entre entidades relacionadas deben revelarse en las notas a los estados financieros.	NIC 24

Tema	Base según Impuesto Sobre la Renta			Base según Normas Internacionales de Información Financiera	
	Práctica contable	Referencia Decreto 26-92	Referencia Decreto 10-2012	Base o política	Referencia NIIF
Instrumentos Financieros	Las transacciones son valuadas al costo.	Artículo 46	Artículo 40	Segun la intención de negociación, clasifica 4 categorías:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Instrumentos para negociación</li> <li>• Mantenidos para la venta</li> <li>• Mantenidos a su fecha de vencimiento</li> <li>• Cuentas por cobrar y préstamos</li> </ul> Segun la categoría pueden ser medidos al valor razonable, al costo menos el deterioro del valor, costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.	NIC 32, NIC 39 y NIIF 7

Tema	Base según Impuesto Sobre la Renta		Base según Normas Internacionales de Información Financiera	
	Práctica contable	Referencia Decreto 26-92	Referencia Decreto 10-2012	Referencia NIIF
Ingresos	<p>Reconocimiento al emitir el documento legal.</p> <p>Según el Artículo 381. De dicho Código de “(Comprobación de operaciones). Toda operación contable deberá estar debidamente comprobada con documentos fehacientes, que llenen los requisitos legales y sólo se admitirá la falta de comprobación en las partidas relativas a meros ajustes.</p>	<p>Artículo 5, 10, 11, 46 y 52</p>	<p>Artículo 4 y 35</p>	<p>NIC 18</p>

Tema	Base según Impuesto Sobre la Renta			Base según Normas Internacionales de Información Financiera	
	Práctica contable	Referencia Decreto 26-92	Referencia Decreto 10-2012	Base o política	Referencia NIIF
Costos por Préstamos	Establece los costos por préstamos como gastos del período y no indica en ningún artículo la capitalización de estos egresos.	Artículo 17 y Artículo 38, inciso m	Artículo 21	Establece que los costos por los préstamos realizados para producir, construir o adquirir un activo, forma parte del costo de dicho activo. Los demás costos por préstamos se reconocen como gastos	NIC 23
Impuesto Sobre la Renta	La compañía muestra únicamente el monto del impuesto que se determinó como obligación del período.	Decreto 26-92	Libro I, del Decreto 10-2012	Deberá reconocerse un impuesto sobre la renta corriente y un diferido y ambos conformarán el gasto o ingreso por ISR del período.	NIC 12

## **CAPÍTULO III**

### **ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA**

#### **3.1 Empresas que adoptan Normas Internacionales de Información Financiera en Guatemala**

El 7 de julio de 2010, el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala acuerda adoptar la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) como parte de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Guatemala, con lo cual establece que es permitido preparar información financiera con base a Normas Internacionales de Información Financiera y con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades.

Sin embargo, ésta última no puede ser utilizada para preparar estados financieros de entidades con obligación pública de rendir cuentas.

Una entidad tiene obligación pública de rendir cuentas cuando:

- a) “Sus instrumentos de deuda o de patrimonio se negocian en un mercado público o están en proceso de emitir estos instrumentos para negociarse en un mercado público o”(9:14)
- b) “Una de sus principales actividades es mantener activos en calidad de fiduciaria para un amplio grupo de terceros. Este suele ser el caso de los bancos, las cooperativas de crédito, las compañías de seguros, los intermediarios de bolsa, los fondos de inversión y los bancos de inversión.”(9:14)

Por lo que exceptuando esta prohibición de la NIIF para las PYMES, la administración de la empresa puede decidir utilizar cualquiera de las dos normas contables, y no solamente con base en la obligación pública de la empresa de rendir cuentas, sino en las

características de las actividades empresariales de la compañía y su organización corporativa.

En Guatemala el mercado bursátil ofrece varias opciones para invertir en títulos públicos y privados, reportos y acciones preferentes, así como pagarés. Sin embargo el mercado bursátil nacional está muy poco desarrollado, por lo que las emisiones más comunes son la de pagarés.

Debido a lo anterior, algunas de las características de las empresas constituidas en Guatemala que pueden utilizar Normas Internacionales de Información Financiera son:

- a) Empresa con préstamos obtenidos en entidades internacionales.
- b) Empresa matriz en Guatemala y con subsidiarias en el extranjero.
- c) Empresa subsidiaria en Guatemala y que su matriz sea del extranjero.
- d) Empresa que forma parte de una corporación multinacional, sin ser matrices o subsidiarias.
- e) Empresa que planea emitir instrumentos de deuda o de patrimonio en un mercado público.
- f) Empresa que busca expandirse internacionalmente a través de franquicias.
- g) Empresa que desea atraer inversionistas extranjeros para recapitalizar la compañía o venderla.

### **3.2 Beneficios de adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera**

Los principales beneficios por la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para la empresa en la preparación y presentación de información financiera son los siguientes:

- a) Acceso a mercados de capital y deudas internacionales.

- b) Menor costo de capital al eliminar la preparación de estados financieros bajo diferentes principios contables, que hacen difícil el proceso de combinación o consolidación de operaciones.
- c) Comparabilidad de información financiera, al contar con una normativa global.
- d) Eliminación de múltiples plataformas de reporte entre empresas de una misma corporación, al centralizar funciones en el proceso de preparación de información financiera.
- e) Mejor administración del efectivo.
- f) Fortalecimiento del control interno.
- g) Centralización de funciones en el proceso de información financiera.
- h) Emitir información basada en principios que permiten mostrar la situación financiera de acuerdo a la realidad económica de las transacciones, eventos y condiciones de las empresas, y no solamente por su forma legal.

A continuación se describe cada uno de estos beneficios:

#### **Acceso a mercados de capital y deudas internacionales:**

Las Normas Internacionales de Información Financiera, fomentan a las empresas, e inversionistas al acceso de los mercados extranjeros, permitiendo los flujos de capital a través de varios países.

#### **Menor costo de capital al eliminar la preparación de estados financieros bajo diferentes principios contables**

Debido a lo complejo que puede resultar entender los requerimientos que solicitan las normas contables de cada país al realizar combinaciones o consolidación de empresas.

La reducción de costos en asesoría y entrenamiento al personal de la empresa sobre los principios contables a utilizar en la preparación de información financiera, es otro beneficio potencial para las empresas que utilizan Normas Internacionales de Información Financiera.

### **Comparabilidad de información financiera**

La utilización de Normas Internacionales de Información Financiera constituye una oportunidad para comparar las compañías a través de las industrias globales. Esto beneficia de manera directa a los accionistas, analistas y otros usuarios que buscan información de alta calidad, consistente, para valorar las compañías en diferentes países, obteniendo una perspectiva de igualdad cuando comparan los resultados financieros.

### **Eliminación de múltiples plataformas de reporte entre empresas de una misma corporación**

“La racionalización de los procesos de información financiera en la operación global puede eliminar los sistemas de contabilidad divergentes y permitir mayor consistencia en la presentación de los reportes, reduciendo por lo tanto los costos, incrementando efectividad operacional y disminuyendo la probabilidad de los errores potenciales resultantes de la aplicación equivocada de los estándares.”(10:14)

Al realizar la centralización de funciones a través de un centro de servicios compartidos ofrece la oportunidad de desarrollar procesos de contabilidad centralizados, así como la revisión por parte de auditores de un solo país, permitiendo el uso eficiente de recursos.

### **Mejor administración del efectivo**

Los dividendos que las empresas pagan en Guatemala se basan en estados financieros con base a los resultados de operaciones contabilizadas según la Ley del Impuesto Sobre la Renta, por lo que se puede obtener efectos importantes en el pago de los dividendos al adoptar NIIF ya que la distribución de las ganancias se realizaría tomando en cuenta la

información o resultado que muestre la realidad económica de la compañía permitiendo mejorar la planeación del efectivo al tomar decisiones en cuanto al pago de dividendos, y no correr el riesgo de descapitalizar a la compañía.

### **Fortalecimiento del Control Interno**

Al contar con información financiera conforme a NIIF se reducen debilidades de control interno al preparar conversiones, consolidaciones, etc. de varios principios contables según el país en donde se encuentra establecida la empresa, además que brinda un mayor control al reducir los riesgos relacionados con las sanciones y problemas de cumplimiento local de las regulaciones a las que se encuentra afecta la compañía, ya que al preparar información con base a las NIIF las revelaciones suelen ser de mucha importancia, lo cual ayuda a que la administración de la compañía se encuentre alerta a los cambios constantes de las leyes, obteniendo de mejor forma el cumplimiento de las regulaciones locales.

### **Información con base en principios y no en aspectos legales**

La información financiera se muestra en los estados financieros de acuerdo a la realidad económica de las transacciones, eventos y condiciones de los negocios que realiza la compañía, por lo que las operaciones no serán presentadas observando únicamente los requerimientos legales que podría distorsionar la información financiera real.

## **3.3 Etapas administrativas de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera**

Preparar información financiera conforme a NIIF no es solo un cambio de normas contables, pues implica más que un ejercicio técnico. Los efectos no son únicamente contables, sino también de negocios. Por lo anterior en el proceso de adopción se deben considerar varios aspectos, los cuales se pueden dividir en las siguientes etapas:

### **Evaluación de necesidades u oportunidades por adopción de NIIF**

La gerencia financiera es de mucha importancia para identificar las oportunidades, así como los riesgos para la empresa, al decidir adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera, pues ella debe de presentar el proyecto y convencer a los accionistas de su utilización.

Realizar un trabajo previo constituye la etapa inicial para que el líder del proyecto y los encargados de cada departamento de la empresa tengan un mejor sentido del tipo de cambio que la organización puede esperar cuando llegue el momento de adoptar las NIIF. Entender el impacto que las NIIF tienen en los diversos aspectos de la compañía es muy importante.

En esta etapa se realiza un análisis de las necesidades u oportunidades que tiene la compañía por la adopción de las NIIF, así como evaluar el uso para la elaboración de su información financiera las NIIF o la NIIF para las PYMES.

### **Planeación para la adopción de NIIF**

“El proceso de planeación típicamente incluye valorar los problemas técnicos de contabilidad, impuestos, procesos internos y presentación de reportes, infraestructura de tecnología y organizacional, así como entrenamiento y aprendizaje.”(10.22)

En esta etapa se desarrollan planes de comunicación y entrenamiento relacionado a las NIIF y la información que se necesita de todos los departamentos. La comunicación y el entendimiento serán un elemento importante en la planeación y administración efectiva de los cambios necesarios que resultan de la conversión hacia las NIIF.

La adopción de NIIF requerirá un enfoque y un cronograma que pueda lograr la transición de manera oportuna, según la programación realizada.

### **Desarrollo o ejecución de la adopción de NIIF**

En esta fase es donde se realiza lo planificado, por lo que se tendrá que habilitar los procesos e infraestructura para lograr la adopción de las NIIF en todos los departamentos de la compañía. El departamento de contabilidad es el encargado de realizar el trabajo técnico correspondiente para elaborar la conversión de las normas utilizadas anteriormente a las Normas Internacionales de Información Financiera. En el Capítulo IV se observará el caso práctico contable del proceso de adopción, el cual se realiza en base a la NIIF 1.

### **Supervisión o seguimiento de información financiera conforme a NIIF:**

El objetivo de esta etapa es asegurar el desarrollo de procesos formales y permanentes para que la compañía cuente con información NIIF, vigilar el cumplimiento de los requisitos continuos de las NIIF, y poder implantar los cambios necesarios para obtener informes bajo estas normas contables en cualquier momento.

## **3.4 Norma Internacional de Información Financiera 1 (NIIF 1). Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera**

Para la elaboración de estados financieros por primera vez en base a NIIF, se ha emitido la NIIF 1, la cual establece el procedimiento para realizar la transición de los Principios de Contabilidad utilizados previamente, hacia las Normas Internacionales de Información Financiera.

### **3.4.1 Objetivos de la norma**

“El objetivo de esta NIIF es asegurar que los primeros estados financieros conforme a las NIIF de una entidad, así como sus informes financieros intermedios, relativos a una parte

del período cubierto por tales estados financieros, contienen información de alta calidad que:

- a) Sea transparente para los usuarios y comparable para todos los periodos que se presenten;
- b) Suministre un punto de partida adecuado para la contabilización según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); y
- c) Pueda ser obtenida a un costo que no exceda a sus beneficios.” (8:27)

### **3.4.2 Alcance de la norma**

La aplicación de esta norma es específicamente para las entidades que preparan sus primeros estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información financiera y en cada informe financiero intermedio, cuando exista.

Se debe realizar un análisis cuidadoso de los hechos y circunstancias específicos, de cada compañía cuando se realice la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera, ya que se debe determinar si los estados financieros están dentro del alcance la NIIF 1 para poder realizar el procedimiento de adopción correctamente.

En la página siguiente se presentan algunos ejemplos en donde corresponde o no aplicar la NIIF 1, según las características de los eventos de la compañía:

<b>Evento</b>	<b>Descripción del caso para análisis</b>	<b>Conclusión de aplicación de NIIF I</b>
<p>La empresa presentó sus estados financieros previos más recientes, según requerimientos fiscales que no son coherentes con las NIIF.</p>	<p><u>No cumplimiento de NIIF por presentación de Estados financieros según la Ley del ISR.</u></p> <p>En sus estados financieros 2011, la compañía señaló el cumplimiento solamente con las bases contables establecidas en la Ley del Impuesto Sobre la Renta.</p>	<p>La compañía es un adoptador por primera vez en el 2012, porque en sus estados financieros anteriores más recientes no hizo una declaración explícita y carente de reservas respecto al cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera.</p>
<p>La empresa preparó estados financieros complementarios conforme a las NIIF para distribuirlo a usuarios externos.</p>	<p><u>Estados financieros complementarios distribuidos a usuarios externos</u></p> <p>En el 2011, la compañía preparó un conjunto complementario de estados financieros señalando el cumplimiento de NIIF, aparte de los preparados según la Ley de ISR y distribuyó esos estados financieros a los bancos del sistema. En 2012, la compañía tiene la intención de preparar sus estados financieros de acuerdo con las NIIF.</p>	<p>En la preparación de sus estados financieros para el año 2012 la compañía no será considerada un adoptador por primera vez, ya que ha realizado o emitido externamente con anterioridad estados financieros que señalan el cumplimiento con las NIIF. Esos estados financieros impiden que la entidad sea considerada un adoptador por primera vez.</p>

<b>Evento</b>	<b>Descripción del caso para análisis</b>	<b>Conclusión de aplicación de NIIF 1</b>
<p>La empresa presentó estados financieros conforme a NIIF, aunque los auditores calificaron su opinión de auditoría sobre esos estados financieros.</p>	<p><u>Cumplimiento previo con NIIF, pero con opinión de auditoría calificada.</u>            En 2011, la compañía emitió estados financieros señalando el cumplimiento con todas las NIIF, y con una opinión de auditoría No Calificada. En 2012, los auditores nuevos de la compañía observaron que fueron omitidos ciertos requerimientos de revelación de las NIC, por error, a partir de los estados financieros 2011.</p>	<p>La compañía no está dentro del alcance de la NIIF1 para sus estados financieros 2012. Si bien la compañía no realizó el cumplimiento con las NIIF para sus estados financieros 2011, esos estados financieros ya han sido considerados en cumplimiento con las NIIF y se consideran como tales. Por consiguiente, los errores se contabilizan de acuerdo con NIC 8 Políticas de Contabilidad, Cambios en los Estimados de Contabilidad y Errores.</p>
<p>La empresa preparó estados financieros conforme a NIIF solamente para uso interno, sin ponerlos a disposición de usuarios externos o sus accionistas.</p>	<p><u>Estados financieros preparados para uso interno</u>            En el 2011, la compañía preparó un conjunto de estados financieros señalando el cumplimiento de NIIF, sin embargo fue para utilización de elaboración de presupuestos, y no se distribuyó a usuarios externos.</p>	<p>La compañía es un adoptador por primera vez en el 2012 porque aunque en sus estados financieros anteriores más recientes hizo una declaración explícita y carente de reservas respecto al cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera, estos no fueron distribuidos a los propietarios o usuarios externos de los estados financieros.</p>

### 3.4.3 Reconocimiento y medición de las transacciones en la preparación y presentación de estados financieros según NIIF 1

En la preparación de los primeros estados financieros NIIF se debe de tomar en cuenta los siguientes requerimientos:

#### **Fechas clave y utilización de versión NIIF para la preparación de los primeros estados financieros NIIF.**

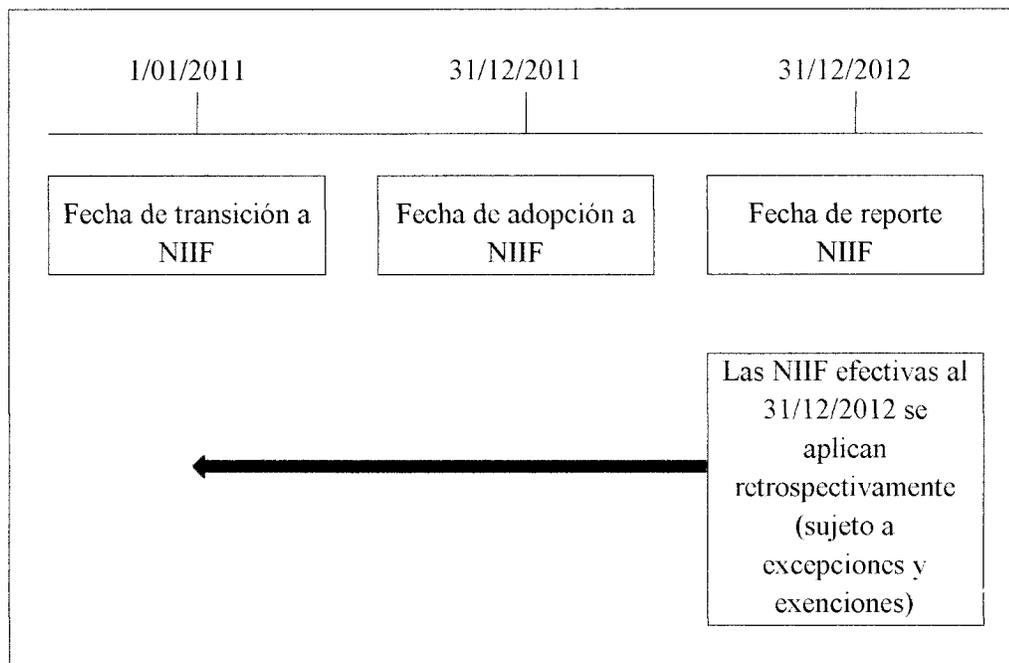
En la preparación y presentación de estados financieros se debe de aplicar retrospectivamente la versión de cada NIIF vigente al final de su primer periodo de presentación NIIF, tomando ciertas exenciones y excepciones de la aplicación retrospectiva.

Las fechas para el proceso de adopción de las NIIF son las siguientes:

<b>Tipo de fecha</b>	<b>Período según la fecha</b>	<b>Nombre del reporte</b>
Fecha de transición	“El período de inicio más antiguo para el cual la entidad presenta información comparativa plena según las NIIF en sus primeros estados financieros NIIF” (8:A35).	Balance general de apertura
Fecha de adopción	Es el inicio del primer período contable anual para el que se preparan estados financieros NIIF. Constituye el período comparativo.	Estados financieros comparativos.
Fecha de presentación	Es el período donde se realiza una declaración explícita y sin reservas respecto al cumplimiento de las NIIF.	Primeros estados financieros según NIIF.

El estado financiero de transición, así como en todos los periodos presentados en los primeros estados financieros NIIF, deben de aplicar las mismas políticas de contabilidad, por lo que la entidad no puede aplicar diferentes versiones de las NIIF que fueron efectivas en fechas anteriores.

La aplicación de la versión de las NIIF a utilizar, y las fechas a observar para una empresa que desea presentar estados financieros según NIIF para el período 2012 se puede observar a continuación:



Fuente: Elaboración propia, con base a NIIF 1.

Como se puede observar la versión de las NIIF a utilizar para la fecha de transición, adopción y de reporte son las que se encuentran vigentes al 31 de diciembre de 2012, y no las que se encontraban vigentes al final de cada ejercicio contable. Las NIIF vigentes a la fecha de reporte, deben de aplicarse retrospectivamente para las demás fechas.

## **Requerimientos contables para la preparación de los primeros estados financieros NIIF.**

Tomando en consideración las excepciones y exenciones que establece la norma, la entidad deberá:

1. Reconocer todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento es requerido por las NIIF.
2. No reconocer partidas como activos y pasivos si las NIIF no permiten el reconocimiento.
3. Reclasificar los partidas reconocidas según la Ley del Impuesto Sobre la Renta como un tipo de activo, pasivo o componente de patrimonio, pero que según las NIIF son un tipo diferente de activo, pasivo o componente de patrimonio; y
4. Medir todos los activos y pasivos según lo requerido por las NIIF.

A continuación se describen estos requerimientos:

### **Reconocer todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento es requerido por las NIIF**

Las empresas al adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera deberán de reconocer activos y pasivos adicionales a los que habían reconocido en el tratamiento de las transacciones según la Ley del Impuesto Sobre la Renta como por ejemplo:

- Activos y pasivos por impuestos diferidos
- Activos y pasivos por arrendamientos financieros
- Activos intangibles adquiridos
- Provisiones en las que haya una obligación legal o por contratos.

**No reconocer partidas como activo y pasivo si las NIIF no permiten el reconocimiento.**

La empresa en sus registros contables deberá dar de baja o no reconocer algunos activos o pasivos que se registraban según la Ley del Impuesto Sobre la Renta como por ejemplo:

- Provisión para indemnizaciones laborales, si no hay obligación presente.
- Gastos de Organización, o Instalación, o cualquier desembolso registrado como activo, si no se esperan beneficios económicos futuros para la compañía, aunque se tengan todos los requisitos legales.
- Activos intangibles creados internamente.

**Reclasificación de los elementos reconocidos según la Ley del Impuesto Sobre la Renta como un tipo de activo, pasivo o componente de patrimonio, pero que según las NIIF son un tipo diferente de activo, pasivo o componente e patrimonio.**

Las NIIF se basan en principios y en la sustancia de las operaciones o transacciones que realiza la compañía y no solo sobre su forma legal, lo cual sucede todo lo contrario en las prácticas contables establecidas en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, por lo que será necesario reclasificar a otros tipos de rubros, ciertas cuentas que anteriormente se encontraban en un mismo rubro. Los siguientes rubros son algunos ejemplos:

<b>Rubro según ISR</b>	<b>Reclasificación posible según NIIF</b>
Activos financieros	Cuatro categorías según NIIF 39
Pasivos financieros	Pasivo o patrimonio según NIC 32

Rubro según ISR	Reclasificación posible según NIIF
Compensación	Presentación de cantidades brutas a menos que la NIIF permitan compensación
Presentación del balance general	Presentación generalmente separada de no corriente y corriente según NIC 1
Sin valores a corto plazo como efectivo	Clasificados como equivalentes de efectivo solamente si la maduración es menor a 3 meses a partir de la fecha de adquisición. Según NIC 7
Propiedad, planta y equipo	Reclasificación posible a:  Activos fijos mantenidos para la venta  Propiedades de inversión  Propiedad, planta y equipo
Inventario de repuestos	Reclasificación posible a Propiedad, planta y equipo
Gastos no deducibles	Reclasificación al tipo de gasto que corresponde según la naturaleza del desembolso.

### **Medir todos los activos y pasivos según lo requerido por las NIIF**

La medición de los activos y pasivos por lo general en el Impuesto Sobre la Renta es solamente el costo, lo cual constituye para las NIIF una opción para realizar la valuación, por lo que el tratamiento para medir los diferentes rubros podría medirse de manera muy diferente como por ejemplo:

<b>Rubro según ISR</b>	<b>Medición según NIIF</b>
Instrumentos financieros	Valor razonable o costo amortizado según NIC 39.
Pasivos Laborales	Según NIC 19, de acuerdo a la forma de pago.
Provisiones	Mejor estimado según NIC 37
Activos fijos	Costo menos deterioro del valor de los activos determinado, o valor razonable según NIC 36
Inventarios	Valuación al menor entre el costo o el valor neto realizable, según NIC 2

La transición a NIIF conlleva a que la entidad tenga que cambiar sus políticas de contabilidad relacionadas con reconocimiento y/o medición. El efecto de esto generalmente se reconoce en el estado de situación financiera NIIF de apertura, excepto en casos específicos, en el rubro de patrimonio.

Los ajustes que surjan de la transición serán reconocidos en ganancias acumuladas excepto en los casos que otra norma requiera que se reconozcan en un componente separado del patrimonio.

### **3.4.4 Exenciones y excepciones de la aplicación retrospectiva de las NIIF que establece la Norma Internacional de Información Financiera 1**

Anteriormente se ha mencionado que la empresa en su proceso de adopción debe de utilizar las normas vigentes a la fecha de presentación de los primeros estados financieros NIIF, lo cual debe ser consistente para los periodos comparativos y estado de situación de apertura.

Sin embargo las NIIF establecen requerimientos de retroactividad para ciertos tratamientos contables, lo cual para una empresa que no había elaborado sus estados financieros conforme a NIIF anteriormente podría ser impracticable y en algunos casos podría requerir importantes recursos para cumplir con las NIIF.

Las exenciones y excepciones establecidas en la NIIF 1 están diseñadas para que las compañías no efectúen la aplicación retroactiva que establecen las NIIF en la elaboración de los primeros estados financieros conforme a estas normas y facilitar así la adopción

#### **Exenciones opcionales de la aplicación retrospectiva**

La NIIF 1 permite las siguientes exenciones opcionales del principio general de la aplicación retrospectiva, esperando que los recursos utilizados no excedan los beneficios que podrían tenerse:

<b>No.</b>	<b>Exención opcional</b>	<b>NIIF a la que se refiere la exención de cumplimiento</b>
1.	Combinación de negocios	NIIF 3

No.	Exención opcional	NIIF a la que se refiere la exención de cumplimiento
2.	Transacciones con pagos basados en acciones	NIIF 2
3.	Contratos de seguro	NIIF 4
4.	Costo atribuido	NIC 16, 30 y 38
5.	Arrendamientos	NIC 17, SIC 15 y CINIIF 4
6.	Beneficios para empleados (eliminado a partir del año 2013)	NIC 19
7.	Diferencias de conversión acumuladas	NIC 21 y 27
8.	Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	NIC 27
9.	Activos y pasivos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	NIC 27
10.	Instrumentos financieros compuestos	NIC 32, y 39
11.	Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente	NIIF 9
12.	La medición a valor razonable de activos financieros o pasivos financieros en el reconocimiento inicial	NIIF 9
13.	Pasivos por desmantelamiento incluidos en el costo de propiedad, planta y equipo	CINIIF 1

No.	Exención opcional	NIIF a la que se refiere la exención de cumplimiento
14.	Activos Financieros o activos intangibles contabilizados de acuerdo a CINIIF 12	CINIIF 12
15.	Costos por préstamos	NIC 23
16.	Transferencias de activos provenientes de los clientes	CINIIF 18
17.	Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio	CINIIF 19
18.	Hiperinflación grave	NIC 29
19.	Acuerdos conjuntos	NIIF 11
20.	Costos de desmonte en la fase de producción de una mina a cielo abierto	CINIIF 20
21.	Préstamos públicos	NIC 39 (NIIF 9 si se aplica)

Dado que esas exenciones son opcionales, las entidades pueden escoger no tomar ventaja de ellas y en su lugar aplicar retrospectivamente en esas áreas sus políticas de contabilidad NIIF, siempre que sean confiables los efectos de la aplicación retrospectiva de las normas.

A continuación se describe cada una de las exenciones opcionales:

### **Combinación de negocios**

La compañía puede optar por no aplicar de forma retroactiva la NIIF 3 a las combinaciones de negocios realizadas en el pasado. Así mismo no necesitará aplicar de forma retroactiva la NIC 21 a los ajustes del valor razonable, ni a la plusvalía que haya surgido en las combinaciones de negocios ocurridas antes de la fecha de transición a las NIIF.

La exención simplifica la información sobre la combinación de empresas antes de la fecha de transición, ya que no requiere que las compañías reconstruyan información que no se registró en la fecha en la cual se realizó la combinación de negocios.

Esta exención se encuentra en el apéndice C de la NIIF 1 y forma parte integral de la NIIF.

### **Transacciones de pagos basados en acciones**

Se recomienda, pero no se requiere, que una entidad que adopta por primera vez las NIIF, aplique la NIIF 2 Pagos Basados en Acciones a:

- Los instrumentos de patrimonio que fueron concedidos en o antes del 7 de noviembre de 2002.
- Los instrumentos de patrimonio que fueron concedidos después del 7 de noviembre de 2002, y consolidados antes de la fecha de transición y;
- A los pasivos surgidos de transacciones con pagos basados en acciones que fueran liquidados antes de la fecha de transición de las NIIF.

Si una entidad que adopta por primera vez las NIIF modifica los términos o condiciones de una concesión de instrumentos de patrimonio a los que los que se ha aplicado la NIIF 2, la entidad no estará obligada a re expresar la información comparativa, si la modificación hubiera tenido lugar antes de la fecha de transición a las NIIF.

### **Contratos de seguro**

La NIIF 4 permite que las compañías aseguradoras, continúen usando sus políticas de contabilidad para los pasivos que surjan de contratos de seguro, una vez satisfagan ciertos requerimientos mínimos que se establecen en la NIIF 4.

NIIF 1 proporciona una exención opcional mediante la cual la entidad que emite contratos de seguro puede elegir en la primera vez aplicar o no, las disposiciones transitorias de la NIIF 4 Contratos de seguro. Por lo que la compañía que emite contratos de seguro no necesita reestructurar y revelar información comparativa.

### **Costo atribuido**

La NIIF 1 incluye una exención opcional que alivia a quienes adoptan por primera vez, el requerimiento de reconstruir la información del costo para propiedad, planta y equipo, propiedades de inversión y activos intangibles.

Cuando se aplica la exención, el costo atribuido es la base para las subsiguientes depreciaciones y pruebas por deterioro. El costo atribuido es definido por la NIIF 1 como “la cantidad usada como sustituto del costo o del costo depreciado a una fecha determinada”.(8:A35)

La exención puede ser usada de manera selectiva dentro de las clases de activos que se describen. Quien adopta por primera vez no necesita usar el valor razonable como costo atribuido para todos los activos contenidos en la misma clase.

La exención también aplica a los activos tenidos según arrendamientos financieros y capitalizados en los estados financieros. Quien adopta por primera vez puede, por consiguiente, medir esas partidas a valor razonable a la fecha de la transición. Sin embargo, el pasivo financiero relacionado no se mide a valor razonable; más aún, se mide al valor presente de los pagos por arrendamiento (costo amortizado)

La NIIF 1 permite que cualquiera de las siguientes cantidades sea usada como el costo atribuido a la fecha de la transición para cualquier activo que esté dentro del alcance de la exención:

- Valor razonable a la fecha de transición hacia las NIIF; o
- La revaluación según los PCGA anteriores que sea sustancialmente comprobable al valor razonable o al costo depreciado según NIIF; o
- La medición del costo atribuido reconocida según los PCGA anteriores con base en el valor razonable a la fecha de un evento tal como una privatización o una oferta pública inicial.

La depreciación subsiguiente y las pruebas de deterioro del valor se basan en el costo atribuido y comienza a partir de la fecha en la cual la medición a valor razonable o la revaluación fueron establecidas.

Al utilizar esta exención no se requiere que la compañía aplique el modelo de revaluación para periodos futuros.

### **Arrendamientos**

En la NIIF 1 no hay exenciones o excepciones explícitas a la aplicación retrospectiva de la NIC 17 Arrendamientos. Por consiguiente, se requiere que quien adopta por primera vez reconozca todos los activos según arrendamiento financiero a la fecha de la transición. Si anteriormente no han sido reconocidos, esto implica determinar el valor razonable del activo al inicio del arrendamiento (o el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento, si es más bajo) depreciado a la fecha de la transición y calcular el pasivo por arrendamiento financiero con base en el valor presente neto de los pagos mínimos de arrendamiento, amortizados usando la tasa implícita en el arrendamiento (o, en ciertas circunstancias, la tasa incremental de los préstamos que tenga el arrendatario).

Puede ser difícil e incluso impracticable determinar el valor razonable del activo adquirido en el arrendamiento; sin embargo, la entidad puede elegir medir a valor

razonable a la fecha de la transición el activo capitalizado según un arrendamiento financiero, haciéndolo de acuerdo con la exención opcional contenida en la NIIF 1.

La CINIIF 4 especifica el criterio para determinar, al inicio de un acuerdo, si éste contiene un arrendamiento. También especifica cuándo el acuerdo debe ser re-valorado subsiguientemente. La NIIF 1 provee una exención a esos requerimientos. En lugar de determinar retrospectivamente si el acuerdo contiene un arrendamiento al inicio del acuerdo y subsiguientemente re-valorar el acuerdo tal y como es requerido en los períodos anteriores a la transición hacia las NIIF, las entidades pueden determinar si los acuerdos en existencia a la fecha de la transición hacia las NIIF contienen arrendamientos, haciéndolo mediante la aplicación de las disposiciones transitorias de la CINIIF 4.

Por lo que una entidad que adopta por primera vez las NIIF puede determinar si un acuerdo vigente a la fecha de transición de las NIIF contiene un arrendamiento, a partir de la consideración de los hechos y circunstancias existentes a dicha fecha.”(8:A44)

#### **Diferencias de conversión acumuladas**

“La NIC 21 requiere que una entidad:

- a) reconozca algunas diferencias de conversión en otro resultado integral y las acumule en un componente separado de patrimonio; y
- b) reclasifique la diferencia de conversión acumulada surgida en la disposición de un negocio en el extranjero, (incluir, si procede, las pérdidas y ganancias de coberturas relacionadas) del patrimonio a resultados como parte de la pérdida o ganancia derivada de la disposición.”(8:A45)

La aplicación retrospectiva de la NIC 21 podría ser muy onerosa para quien adopta por primera vez dado que requeriría que la entidad determine retrospectivamente las diferencias de cambio que surgen en la conversión de los resultados financieros de la

operación en el extranjero de acuerdo con las NIIF desde la fecha en la cual se formó o adquirió la operación. La NIIF 1 provee una exención opcional relacionada con el tratamiento, en la adopción por primera vez, de las diferencias de cambio acumuladas.

Quien adopta por primera vez puede elegir no calcular retrospectivamente las diferencias de cambio relacionadas con las operaciones en el extranjero. En lugar de ello, las diferencias de conversión acumuladas de todos los negocios en el extranjero se consideran nulas en la fecha de transición a NIIF. Los requerimientos de la NIC 21 se aplican, entonces, prospectivamente a partir de la fecha de la transición. La ganancia o pérdida en la disposición subsiguiente de la operación en el extranjero incluirá solamente las diferencias de cambio que surjan después de la fecha de la transición.

#### **Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas**

Las NIIF no requieren que las entidades preparen estados financieros separados o independientes, sin embargo si la entidad prepara estados independientes, las NIIF aplican igualmente tanto a los estados financieros consolidados como a los estados financieros independientes de la matriz. Por consiguiente, en sus estados financieros independientes, la entidad debe cumplir con todas las NIIF que sean efectivas a la fecha de presentación del reporte, incluyendo la NIIF 1.

Se permite que quien adopte por primera vez mida la inversión ya sea al costo determinado de acuerdo con la NIC 27 o al costo atribuido. El costo atribuido de una inversión para este propósito es:

- a) el valor razonable (determinado de acuerdo con la NIC 39) a la fecha de la transición contenido en los estados financieros separados de la entidad; o

- b) el valor en libros según los PCGA anteriores a la fecha de la transición contenido en los estados financieros independientes de la compañía.

Se permite que quienes adoptan por primera vez las NIIF, seleccionen cuál base de medición usar para cada inversión, haciéndolo sobre una base individual. Algunas pueden ser medidas al costo de acuerdo con la NIC 27 y otras al costo atribuido. Para las que se miden al costo atribuido, la selección entre el valor razonable a la fecha de transición NIIF y el valor en libros según los PCGA anteriores también puede hacerse sobre una base de la inversión individual.

#### **Activos y pasivos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos**

Esta exención se refiere a los requerimientos de la NIIF 1 cuando la matriz y la subsidiaria se vuelven adoptadores por primera vez en fechas diferentes. Esos requerimientos no aplican cuando las fechas de adopción sean las mismas. Cuando las fechas de adopción sea la misma, la matriz y la subsidiaria pueden aplicar las exenciones contenidas en la NIIF 1 haciéndolo independientemente la una de la otra; no se requiere que tomen las mismas exenciones.

“Si una subsidiaria adopta por primera vez las NIIF con posterioridad a su controladora, la subsidiaria medirá los activos y pasivos, en sus estados financieros de la siguiente manera:

- a) los importes en libros que se hubieran incluido en los estados financieros consolidados de la controladora, basados en la fecha de transición de la controladora a las NIIF, si no se realizaron ajustes para propósitos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios por la que la controladora adquirió a la subsidiaria; o

- b) los importes en libros requeridos por el resto de esta NIIF, basados en la fecha de transición a las NIIF de la subsidiaria.”(8:A46)

“Una elección similar puede ser hecha por una asociada o negocio conjunto que adopta por primera vez las NIIF, dispondrá de una opción similar, si bien en un momento posterior al que lo haya hecho la entidad que tiene sobre ella influencia significativa o control en conjunto con otros.”(8:A46)

### **Instrumentos financieros compuestos**

“La NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación requiere que una entidad descomponga los instrumentos financieros compuestos, desde el inicio, en sus componentes separados de pasivo y de patrimonio. Si el componente de pasivo ha dejado de existir, la aplicación retroactiva de la NIC 32 implica la separación de dos porciones del patrimonio. Una porción estará en las ganancias acumuladas y representará la suma de los intereses totales acumulados (o devengados) por el componente de pasivo. La otra porción representará el componente original de patrimonio. Sin embargo, según esta NIIF, una entidad que adopta por primera vez las NIIF no necesitará separar esas dos porciones si el componente de pasivo ha dejado de existir en la fecha de transición a las NIIF.”(8:A46)

### **Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente**

Quien adopta por primera vez las NIIF tiene que volver a designar los activos financieros y pasivos financieros que según los PCGA anteriores fueron designados como a valor razonable a través de utilidad o pérdida' si no califican para tal designación según la NIC 39.

A partir del año 2015, se observará la normativa que establece la NIIF 9, en relación la asignación a valor razonable de los pasivos financieros, activos financieros, e instrumentos de patrimonio.

### **La medición a valor razonable de activos financieros o pasivos financieros, en el reconocimiento inicial**

En la adopción por primera vez de las NIIF una compañía podrá aplicar los requerimientos de la última frase del párrafo B5.4.8 y del párrafo B5.4.9 de la NIIF 9 de forma prospectiva a transacciones realizadas a partir de la fecha de transición a las NIIF.

### **Pasivos por desmantelamiento incluidos en el costo de propiedad, planta y equipo**

Según la CINIIF 1, los cambios especificados en los pasivos por desmantelamiento, restauración o similares se agregan o se deducen del costo del activo con el cual se relaciona, y la cantidad depreciable ajustada del activo se deprecia luego prospectivamente durante su vida útil restante.

La aplicación retrospectiva de los requerimientos de la CINIIF 1 requiere que la entidad elabore un registro histórico de todos los ajustes que se habrían hecho en el pasado, lo cual sería impracticable, por lo que se provee una exención para quienes adoptan por primera vez. Según la exención, quien adopta por primera vez puede elegir no cumplir con los requerimientos de la CINIIF 1. Cuando se toma esta exención, quien adopta por primera vez debe medir el pasivo a la fecha de la transición hacia las NIIF, haciéndolo de acuerdo con la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes. Por lo que el pasivo por desmantelamiento se calcula a la fecha de la transición y se asume que el mismo pasivo (ajustado solamente por el valor del dinero en el tiempo) existía cuando el activo fue adquirido/construido por primera vez.

### **Activos financieros o activos intangibles contabilizados de acuerdo a CINIIF 12**

La CINIIF 12 aborda la contabilidad de los operadores del sector privado que participan en la provisión de activos y servicios de infraestructura del sector público, tales como escuelas y carreteras. La Interpretación no aborda la contabilidad del lado gobierno de

tales acuerdos. La CINIIF 12 señala que para los acuerdos que caen dentro de su alcance, los activos de infraestructura no se reconocen como propiedad, planta y equipo del operador.

Según los términos del acuerdo, el operador reconocerá:

- a) un activo financiero (cuando el operador tenga el derecho incondicional a recibir una cantidad especificada de efectivo u otro activo financiero durante la vida del acuerdo); o
- b) un activo intangible (cuando no se especifiquen los flujos de efectivo futuros del operador); o
- c) tanto un activo financiero como un activo intangible cuando el retorno del operador sea provisto parcialmente por un activo financiero y parcialmente por un activo intangible.

Según la NIIF 1 está disponible una exención opcional relacionada con la CINIIF 12. Esta exención hace disponibles para quienes adoptan por primera vez las NIIF las determinaciones de transición que se incluyen en la interpretación. Esas determinaciones de transición generalmente requieren que la interpretación se debe aplicar retrospectivamente, de acuerdo con la NIC 8.

### **Costos por préstamos**

La NIC 23 requiere que los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que califique hagan parte del costo de ese activo. Todos los otros costos por préstamos se llevan al gasto cuando se incurre en ellos.

Sin embargo esto es impracticable para las compañías que antes de la adopción de NIIF han llevado al gasto todos los costos por préstamos, sería demasiado oneroso que se les requiriera obtener la información necesaria para la capitalización retrospectiva de los

costos por préstamos. Por consiguiente, la NIIF 1 contiene una exención a la aplicación retrospectiva plena de la NIC 23.

Cuando la entidad adopta por primera vez las NIIF, la NIIF 1 permite que la compañía:

- a) contabilice los costos por préstamos como si los requerimientos de la NIC 23 siempre se hubieran aplicado; o
- b) aplique las disposiciones transitorias de la NIC 23. Cuando quien adopta por primera vez escoge esta opción, las referencias a la fecha efectiva se interpreta como la fecha de la transición hacia las NIIF.

Sin embargo, si la entidad establece un costo atribuido para el activo, la entidad no debe capitalizar los costos por préstamos incurridos antes de la fecha de la medición que estableció el costo atribuido.

### **Transferencias de activos provenientes de los clientes**

La CINIIF 18 concluye que cuando el elemento de propiedad, planta y equipo transferido satisface la definición de activo desde la perspectiva de quien lo recibe, quien lo recibe debe reconocer el activo a su valor razonable a la fecha de la transferencia, con el crédito reconocido como ingresos ordinarios reconocido de acuerdo con el NIC 18 Ingresos Ordinarios.

Sin embargo la aplicación retrospectiva del cambio en la política de contabilidad requeriría que las entidades establezcan el valor en libros para los activos que han sido transferidos en el pasado. Ese valor en libros se basaría en valores razonables históricos que pueden o no basarse en un precio observable

“Una entidad que adopta por primera vez las NIIF podrá aplicar las disposiciones de transición establecidas en el párrafo 22 de la CINIIF 18 Transferencias de Activos

provenientes de clientes. En ese párrafo, la referencia a la fecha de vigencia se interpretará como el 1 de julio de 2009 o la fecha de transición a las NIIF, la que sea posterior. Además, una entidad que adopta por primera vez las NIIF puede designar cualquier fecha anterior a la fecha de transición a las NIIF y aplicar la CINIIF 18 a todas las transferencias de activos procedentes de clientes recibidas a partir de esa fecha.”(8:A48)

### **Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio**

“Un deudor y un acreedor pueden renegociar las condiciones de un pasivo financiero con el resultado de que el deudor cancela el pasivo total o parcialmente mediante la emisión de instrumentos de patrimonio para el acreedor. Estas transacciones se denominan en algunas ocasiones como permutas de deuda por patrimonio.”(8:A47)

Las entidades que adopten las NIIF por primera vez podrán aplicar las disposiciones transitorias de la CINIIF 19, en las cuales establece que: Una entidad aplicará un cambio en una política contable de acuerdo con la NIC 8 a partir del comienzo del primer período comparativo presentado.

### **Hiperinflación grave**

La moneda funcional de una entidad deja de estar sujeta a hiperinflación grave en la fecha de normalización de la moneda funcional.

Cuando la fecha de transición de una entidad a las NIIF sea a partir de la fecha de normalización de la moneda funcional, la entidad puede optar por medir todos los activos y pasivos mantenidos antes de la fecha de normalización de la moneda funcional al valor razonable a la fecha de transición a las NIIF. La entidad puede utilizar ese valor razonable como el costo atribuido de esos activos y pasivos en el estado de situación financiera de apertura conforme a las NIIF.

## **Préstamos públicos**

El 13 de marzo de 2012, se publicó una nueva excepción a la aplicación retroactiva de las NIIF. Ahora un adoptante por primera vez de las NIIF aplica a un préstamo público con un tipo de interés inferior al del mercado, para cumplir con los requerimientos de valoración de las normas sobre instrumentos financieros.

Alternativamente un adoptante por primera vez de las NIIF puede optar por aplicar los requerimientos de valoración de forma retroactiva a un préstamo público, si la información necesaria la obtuvo cuando contabilizó ese préstamo por primera vez.

Al aplicar los requerimientos de valoración de forma prospectiva, el importe en libros de un préstamo público con un tipo de interés inferior al del mercado según los PCGA anteriores será el importe en libros del préstamo en su estado de situación financiera de apertura de acuerdo con las NIIF. Posteriormente la entidad valora el préstamo a costo amortizado utilizando un tipo de interés efectivo calculado a la fecha de la transacción. En relación a la presentación de los préstamos públicos como patrimonio neto o como pasivo se sigue realizando según los requerimientos de la NIC 32.

Esta modificación a la NIIF 1 elimina la necesidad de valorar retrospectivamente los préstamos públicos en la transición a las NIIF, su vigencia es a partir del 1 de enero de 2013.

## **Exenciones a corto plazo de las NIIF:**

Existen también otras exenciones llamadas a corto plazo las cuales son las siguientes:

- Exención del requerimiento de reexpresar información comparativa para la NIIF 9
- Información a revelar sobre instrumentos financieros
- Beneficios para empleados

A continuación se describen las exenciones a corto plazo:

### **Exención del requerimiento de reexpresar información comparativa para la NIIF 9**

“En sus primeros estados financieros conforme a las NIIF, una entidad que: (a) adopta las NIIF para períodos anuales que comienzan antes del 1 de enero de 2012 y (b) aplica la NIIF 9 presentará al menos un año de información comparativa. Sin embargo, esta información comparativa no necesita cumplir con la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar o NIIF 9, en la medida en que la información a revelar requerida por la NIIF 7 se relaciona con partidas que están dentro del alcance de la NIIF 9. Para estas entidades, las referencias a la “fecha de transición a las NIIF” significará, en el caso de la NIIF 7 y NIIF 9 solo, el comienzo del primer período sobre el que se informa conforme a las NIIF.”(8:A49)

### **Información a revelar sobre instrumentos financieros**

Una entidad que adopta por primera vez las NIIF podrá aplicar las disposiciones transitorias del párrafo 44G de la NIIF 7 y las del párrafo 44M de la NIIF 7, las cuales establecen:

“En el primer año de aplicación, una entidad no necesitará proporcionar información comparativa para la información a revelar requerida por las modificaciones”(8:A220)

### **Beneficios para empleados**

Según la enmienda realizada a la NIC 19, modificada en el año 2011, la cual se aplicará a periodos anuales que comiencen a partir de enero de 2013. En el apéndice E como parte de las exenciones a corto plazo de las NIIF; ésta establece que cuando la empresa adopte las NIIF podrá aplicar las disposiciones transitorias del párrafo 173(b) de la NIC 19, en donde se establece que los estados financieros para períodos que comiencen antes del 1 de enero de 2014, una entidad no necesita presentar información comparativa para la información a revelar sobre los beneficios definidos.

## **Excepciones obligatorias de la aplicación retrospectiva**

La NIIF 1 prohíbe la aplicación retrospectiva plena de las NIIF, según las siguientes situaciones:

1. Estimados de contabilidad
2. La baja en cuenta de activos financieros y pasivos financieros
3. Contabilidad de coberturas
4. Participaciones no controladoras
5. Clasificación y medición de activos financieros
6. Derivados implícitos

Estas excepciones son de uso obligatorias en la preparación de los primeros estados financieros conforme a NIIF y se describen a continuación:

### **Estimados de contabilidad**

Los estimados de contabilidad requeridos según las NIIF, y que fueron elaborados según los PCGA anteriores, no pueden ser ajustados en la transición excepto para reflejar diferencias en políticas de contabilidad o a menos que haya evidencia objetiva de que los estimados estaban en error. El objetivo primario de esta excepción es impedir que las compañías usen el beneficio de la retrospectión para ajustar los estimados con base en circunstancias e información que no estaban disponibles cuando las cantidades fueron estimadas originalmente según los PCGA anteriores.

Cuando se re-emiten las cantidades de los PCGA anteriores para el propósito de su estado de situación financiera NIIF de apertura, la entidad puede tener disponible información que no estaba disponible en el momento en que se elaboró el estimado.

Este principio también aplica a la información comparativa presentada en los primeros estados financieros NIIF de la entidad. Por consiguiente, los estimados elaborados al final

del período comparativo deben seguir las mismas reglas que en el estado de situación financiera NIIF de apertura en cuanto al uso de la retrospección.

Cuando a la fecha de la transición según las NIIF es requerido un estimado que no fue requerido según los PCGA anteriores, el estimado debe reflejar las condiciones a la fecha de la transición. En particular, los estimados de precios de mercado, tasas de interés y tasas de cambio deben reflejar las condiciones de mercado a la fecha de la transición.

### **La baja en cuenta de activos financieros y pasivos financieros**

Se requiere que quien adopta por primera vez aplique prospectivamente las reglas de des-reconocimiento contenidas en la NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición, a menos que escoja aplicar retrospectivamente las reglas de la NIC 39 a partir de la fecha en que escoge hacerlo. Por consiguiente, si quien adopta por primera vez des-reconoció activos financieros no derivados o pasivos financieros no derivados según sus PCGA anteriores, en una titularización, transferencia o transacción similar de des-reconocimiento que ocurrió a la fecha de la transición no reconoce esos activos y pasivos financieros a menos que califiquen para reconocimiento como resultado de una transacción o evento posterior.

A partir del 1 de enero de 2015, excepto por lo permitido en el párrafo B3, una entidad que adopta por primera vez las NIIF aplicará los requerimientos de baja en cuentas de la NIIF 9 de forma prospectiva, para las transacciones que tengan lugar a partir de la fecha de transición a las NIIF. Por ejemplo, si una entidad que adopta por primera vez las NIIF realiza la baja en cuentas activos financieros que no sean derivados o pasivos financieros que no sean derivados de acuerdo con sus PCGA anteriores, como resultado de una transacción que tuvo lugar antes de la fecha de transición a las NIIF no reconocerá esos activos y pasivos de acuerdo con las NIIF.

## **Contabilidad de coberturas**

Se requiere que en su estado de situación financiera NIIF de apertura quien adopta por primera vez:

- a) mida todos los derivados a valor razonable; y
- b) elimine todas las ganancias y pérdidas diferidas que surjan de derivados y que según los PCGA anteriores fueron reportadas como activos y pasivos.

Según la NIC 39, una relación de cobertura solamente califica para contabilidad de cobertura si se satisface una cantidad de criterios restrictivos, incluyendo la designación apropiada y la documentación de la efectividad al inicio de la cobertura y subsiguientemente. Una relación de cobertura solamente calificará para contabilidad de cobertura a la fecha de la transición si la relación de cobertura ha sido diseñada y documentada plenamente como efectiva de acuerdo con la NIC 39 en o antes de la fecha de la transición y es de un tipo que califica para contabilidad de cobertura según la NIC 39. No se puede hacer retrospectivamente la designación de una relación de cobertura.

## **Participaciones no controladoras**

La excepción estipula que quien adopta por primera vez tiene que aplicar los siguientes requerimientos de la NIC 27, haciéndolo prospectivamente a partir de la fecha de la transición hacia las NIIF:

- a) el requerimiento de que el total de ingresos comprensivos sea atribuido a los propietarios de la matriz y a los intereses no controlantes aún si esto resulta en que los intereses no-controlantes tengan pérdida;

- b) los requerimientos relacionados con la contabilidad de los cambios en el interés de propiedad que la matriz tiene en la subsidiaria y que no resulta en la pérdida de control; y
- c) los requerimientos relacionados con la contabilidad para la pérdida de control de la subsidiaria, así como los requerimientos relacionados contenidos en el párrafo 8A de la NIIF 5.

Sin embargo, si una entidad que adopta por primera vez las NIIF elige aplicar la NIIF 3 de forma retroactiva a combinaciones de negocios pasadas, aplicarán también la NIIF 10 de acuerdo con el párrafo C1 de esta NIIF.

La NIIF 10 es para períodos que empiezan a partir del 1 de enero de 2013, y sustituye estos requerimientos de la NIC 27, por los que establece la NIIF 10 de forma similar.

### **Clasificación y medición de activos financieros**

“Una entidad evaluará si un activo financiero cumple las condiciones del párrafo 4.1.2 de la NIIF 9 sobre la base de los hechos y circunstancias que existan en la fecha de transición a las NIIF.”(8:A37)

### **Derivados implícitos**

“Una entidad que adopta por primera vez las NIIF evaluará si se requiere que un derivado implícito se separe de su contrato anfitrión y se contabilice como un derivado basándose en las condiciones existentes en la fecha en que la entidad se convirtió, por primera vez, en parte del contrato o en la fecha en que se requiera una nueva evaluación según el párrafo B4.3.11 de la NIIF 9, si ésta fuese posterior.”(8:A37)

### **3.4.5 Requerimientos de presentación y revelación en los primeros estados financieros NIIF**

#### **Cumplimiento con los requerimientos de presentación y revelación de otras normas:**

Se requiere que los primeros estados financieros conforme a las NIIF de la empresa cumplan con los requerimientos de presentación e información a revelar de la NIC 1 Presentación de Estados Financieros, y de las otras NIIF.

La NIIF 1 no contiene ninguna exención a los requerimientos de presentación y revelación que establecen las Normas Internacionales de Información Financiera individualmente. Al contrario establece requerimientos adicionales para la primera vez que se adoptan las NIIF. Los requerimientos adicionales se describen a continuación:

#### **Requerimientos de presentación y revelación que establece la NIIF 1**

##### **Información comparativa:**

Se requiere que los primeros estados financieros NIIF de la entidad incluyan:

1. Tres estados de situación financiera
2. Dos estados de resultados y otro resultado integral
3. Dos estados de cambios en el patrimonio
4. Dos estados de flujos de efectivo
5. Las notas relacionadas, incluyendo información comparativa

Como podemos observar la única diferencia o el requerimiento de presentación y revelación adicional que requiere la NIIF 1 en relación a lo establecido en la NIC 1, es que se debe presentar tres estados de situación financiera, con las notas correspondientes.

## **Explicación de la transición hacia las NIIF**

Se requiere que la entidad explique cómo la transición desde los PCGA anteriores a las NIIF afectó su situación financiera, resultados y sus flujos de efectivo reportados previamente.

Para cumplir con esta revelación, los primeros estados financieros conforme a NIIF de una entidad deberán incluir las siguientes conciliaciones:

- a) Conciliaciones de su patrimonio, según los PCGA anteriores, con el patrimonio según NIIF para cada una de las siguientes fechas:

La fecha de la transición a las NIIF; y

El final del último período incluido en los estados financieros anuales más recientes que la entidad haya presentado aplicando los PCGA anteriores.

- b) Conciliación de su resultado integral total según NIIF para el último período en los estados financieros anuales más recientes de la entidad. El punto de partida para dicha conciliación será el resultado total según PCGA anteriores para el mismo período o, si una entidad no lo presenta, la utilidad o pérdida según los PCGA anteriores.

Cabe mencionar que si la entidad presentó un estado de flujo de efectivo según sus PCGA anteriores, explicará también los ajustes significativos del mismo.

Adicionalmente como parte de la explicación de la transición de los PCGA anteriores a las NIIF, se necesita tener en cuenta que en los requerimientos de información a revelar respecto a cambios de políticas contables que establece la NIC 8, no son aplicables en los primeros estados financieros conforme a NIIF. Si la entidad tiene conocimiento de errores contables en los estados financieros conforme a los PCGA anteriores, las conciliaciones mencionadas anteriormente distinguirán las correcciones de tales errores de los cambios en las políticas contables.

“Si la entidad reconoce o revierte pérdidas por deterioro en el período que comenzó con la fecha de transición a las NIIF, se debe de revelar lo requerido en la NIC 36 Deterioro del valor de los activos.”(8:A32)

### **Información financiera intermedia**

La NIIF 1 no requiere que la entidad presente un informe financiero intermedio, sin embargo si la entidad presentara dicha información para el período contable intermedio comparable del año inmediato anterior, está cumplirá con requerimientos adicionales a los contenidos en NIC 34. Por lo que realizará una una conciliación de su patrimonio al final del período intermedio, según los PCGA anteriores, comparable con el patrimonio conforme a las NIIF en esa fecha; y una conciliación con su resultado integral total según NIIF para ese período intermedio comparable (actual y acumulado en el año hasta la fecha).

### **Otros requerimientos de revelación**

Se requiere que quien adopta por primera vez revele el valor razonable de los activos financieros o pasivos financieros designados a la fecha de transición ya sea como a valor razonable a través de utilidad o pérdida; o como disponibles para la venta, así como la clasificación y los valores en libros de esos activos financieros y pasivos financieros en sus estados financieros anteriores.

Si la elección del valor razonable como costo atribuido se aplica a propiedad, planta y equipo, propiedades de inversión o activos intangibles, en los primeros estados financieros NIIF de la entidad se requieren revelaciones para cada elemento de línea contenido en el estado de situación financiera NIIF de apertura:

- a) El agregado de esos valores razonables; y
- b) El agregado del ajuste a los valores en libros reportados según los PCGA anteriores

### **3.5 Procedimientos contables para la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.**

Los procedimientos contables para la transición de información financiera según prácticas contables establecidas en la Ley del Impuesto Sobre la Renta de Guatemala hacia las Normas Internacionales de Información Financiera son los siguientes:

1. Establecer las fechas que conforman el punto de partida para la contabilidad de la empresa según Normas Internacionales de Información Financiera y la versión de NIIF que corresponde aplicar en esas fechas:

Este procedimiento conlleva a identificar las fechas para los estados de situación financiera de apertura conforme a NIIF, de adopción a las NIIF y para los primeros estados financieros conforme a NIIF, así como establecer la versión de las NIIF a utilizar en esas tres fechas.

2. Determinar las políticas contables a utilizar de acuerdo a NIIF para la preparación y presentación de la información financiera.

Se deben seleccionar las políticas contables de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera aplicables en los primeros estados financieros NIIF, considerando las exenciones opcionales y excepciones obligatorias a la aplicación retrospectiva de las NIIF, para el estado financiero de apertura.

3. Elaborar los ajustes y/o reclasificaciones como resultado de la aplicación de las NIIF para el reconocimiento, medición y presentación de las transacciones, según lo requiera la Norma Internacional de Información Financiera 1.

Se debe determinar y analizar las diferencias entre las prácticas contables que establece la Ley del Impuesto Sobre la Renta y las Normas

Internacionales de Información Financiera, para establecer las cuentas contables en las cuales se tendrán que realizar ajustes o reclasificaciones.

Los ajustes se realizarán a la fecha de transición, a la fecha de adopción, y a la fecha de reporte.

Los requerimientos incluyen elaborar el cálculo del Impuesto Sobre la Renta Diferido y otros procedimientos requeridos para la preparación de estados financieros para cumplir con todas las NIIF vigentes a la fecha de reporte.

4. Presentar los estados financieros de acuerdo a NIIF:

Los estados financieros a presentar en los primeros estados financieros de la compañía son: Al menos tres estados de situación financiera, dos estados de resultados y otro resultado integral, dos estados de flujo de efectivo, dos estados de cambios en el patrimonio y notas a los estados financieros

5. Presentar los requerimientos adicionales de revelación específicos para NIIF 1:

Las revelaciones adicionales que requiere la NIIF 1 son:

- Conciliación del patrimonio según los PCGA anteriores con el patrimonio según NIIF.
- Conciliación del resultado integral total según NIIF para el último período en los estados financieros anuales más recientes de la compañía.
- Conciliación del estado de flujo de efectivo, por la explicación de ajustes con los PCGA anteriores y
- Otros requerimientos de revelación aplicables

## **CAPÍTULO IV**

### **ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EN UNA EMPRESA QUE SE DEDICA A LA PROMOCIÓN, URBANIZACIÓN Y DESARROLLO DE BIENES INMUEBLES (CASO PRÁCTICO)**

#### **4.1. Generalidades**

En este capítulo se desarrolla el caso práctico utilizando la información y procedimientos mencionados en los capítulos anteriores, e ilustra la aplicación de la NIIF 1, por el departamento de gerencia financiera en una empresa que se dedica a la promoción, urbanización y desarrollo de bienes inmuebles.

Este capítulo está estructurado de la siguiente manera:

1. Antecedentes y extractos de la información contable de la compañía objeto de estudio, preparados de acuerdo con las prácticas contables que establece la Ley del Impuesto Sobre la Renta, las cuales incluyen:
  - Memorandum con instrucciones del consejo de administración hacia la gerencia financiera, para que realice el proceso contable de adopción NIIF. (Página 108)
  - Estados financieros elaborados por el departamento contable, por los periodos terminados el 1 de enero de 2011, 31 de diciembre de 2011 y 2012, los cuales no incluyen notas a los estados financieros y estado de cambios en el patrimonio por no requerirlo la Ley del ISR (Página 109)
  - Balance de saldos proporcionados por el departamento contable de la empresa por los periodos terminados el 1 de enero de 2011, 31 de diciembre de 2011 y 2012. (Página 113); y

- Resumen de las prácticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros de la empresa, preparados de acuerdo a lo establecido en la Ley del Impuesto Sobre la Renta. (página 119)

La información anterior será utilizada para establecer las fechas clave y versión NIIF a utilizar e identificar las cuentas que utiliza la compañía en su contabilidad, para realizar una comparación entre las practicas contables según la Ley del Impuesto Sobre la Renta y las nuevas políticas contables requeridas por las NIIF, al seleccionar la aplicación de las últimas, en cada cuenta que se encuentra en el balance de saldos proporcionado.

2. Aplicación del proceso por adopción de Normas Internacionales de Información Financiera, según NIIF 1, con los procedimientos siguientes:
  1. Determinación de las fechas clave y versión de las NIIF a utilizar. (Página 121)
  2. Determinación de la moneda funcional para la empresa. (Página 123)
  3. Seleccionar las políticas contables NIIF, incluyendo el uso de las exenciones optativas y excepciones obligatorias de la aplicación retroactiva para la preparación del balance de apertura. (Página 133)
  4. Realizar un análisis de las diferencias entre las prácticas establecidas en la Ley del Impuesto Sobre la Renta y las políticas NIIF para elaborar los ajustes que correspondan, incluyendo el cálculo y registro del Impuesto Sobre la Renta diferido para la preparación del balance general de apertura. (Página 145)

5. Elaborar ajustes incluyendo el cálculo y registro del Impuesto Sobre la Renta diferido para los estados financieros comparativos y primeros estados financieros según NIIF. (Página 186)
  6. Realizar hojas de análisis de la transición para la preparación de los nuevos estados financieros. (Página 202)
  7. Realizar la conversión de saldos contables de moneda local a la moneda funcional de la compañía. (Página 216)
3. Presentación de los primeros estados financieros NIIF al 31 de diciembre de 2012, lo cual incluye el estado de situación financiera, estado de resultados y otro resultado integral, estado de flujos de efectivo, estado de cambios en el patrimonio, y notas a los estados financieros, incluyendo las revelaciones específicas de NIIF 1 (Conciliación del patrimonio según ISR con el patrimonio según NIIF, Conciliación del resultado integral total según NIIF para el último período en los estados financieros anuales más recientes y Conciliación del estado de flujos de efectivo por la explicación de ajustes por la adopción). (Página 227)

#### **4.2. Antecedentes y extractos de la información contable de la compañía objeto de estudio, en base a las prácticas que establece la Ley del Impuesto Sobre la Renta**

Desur Inmobiliaria, Sociedad Anónima (la Compañía) es una sociedad anónima guatemalteca que fue constituida el 21 de octubre de 2010, de acuerdo a las disposiciones mercantiles vigentes en Guatemala. Su actividad principal es la promoción, urbanización y desarrollo de bienes inmuebles, obteniendo sus ingresos específicamente en la venta de apartamentos, y arrendamiento de oficinas.

La urbanización y desarrollo de bienes, incluyen la compra del terreno, la obtención de permisos, licencias para la urbanización y la construcción del inmueble por medio de contratistas.

La compañía es parte de una corporación multinacional que opera en los países de México, El Salvador y Argentina.

La compañía se encuentra inscrita en la Bolsa de Valores Nacional, S.A. de Guatemala, como emisor de pagarés financieros. Los pagarés se emiten nominativos y se transmiten mediante endoso e inscripción en el registro respectivo de la emisora.

Para el cumplimiento de las obligaciones fiscales, la Compañía se encuentra inscrita en el régimen optativo de la Ley Impuesto Sobre la Renta, Decreto 26-92 del Congreso de la República de Guatemala para el año finalizado el 31 de diciembre de 2012. Para el año 2013 la gerencia ha optado por estar inscrito en el Régimen sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas estipulado en el Libro I, Impuesto Sobre la Renta, del Decreto 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Actualización Tributaria.

Desur Inmobiliaria, S.A. prepara sus estados financieros según las prácticas contables establecidas en la ley anterior desde el inicio de sus operaciones hasta el año 2012.

El Consejo de Administración a requerimiento de los accionistas de la compañía ha solicitado al departamento de gerencia financiera que se apliquen las Normas

Internacionales de Información Financiera (NIIF) como base de preparación y presentación de los estados financieros para el año 2012, por convenir a sus estrategias de negocios, relacionadas a la obtención de financiamiento con bancos del exterior y la emisión de pagarés en el mercado bursátil de Guatemala.

El Consejo de Administración ha decidido aplicar la Norma Internacional de Información Financiera 1 (NIIF 1) para el año que termina el 31 de Diciembre de 2012, incluyendo información comparativa en sus primeros estados financieros para el año 2011.

En la página siguiente se observa el memorándum realizado por el presidente del Consejo de Administración en donde se giran las órdenes para realizar el proceso contable de adopción NIIF por parte de la gerencia financiera de la compañía, y dar inicio así con el proceso de adopción.

El departamento contable ha proporcionado la información correspondiente a, los estados financieros de los periodos terminados el 1 de enero de 2011, 31 de diciembre de 2011 y 2012, así como el balance de saldos utilizado y un resumen de las prácticas contables utilizadas para su elaboración, para que el gerente financiero pueda realizar un análisis de las cuentas y prácticas contables establecidas en la Ley del Impuesto Sobre la Renta y que fueron utilizadas previamente para la preparación de información financiera. Los documentos se presentan en las páginas siguientes, después del memorándum mencionado en el párrafo anterior:



## MEMORANDUM INTERNO

**De:** Ricardo Estuardo Ruiz/Presidente de Consejo de Administración

**Para:** Víctor Manuel Sipac Cuin/Gerente Financiero

**Fecha:** 2 de enero de 2013

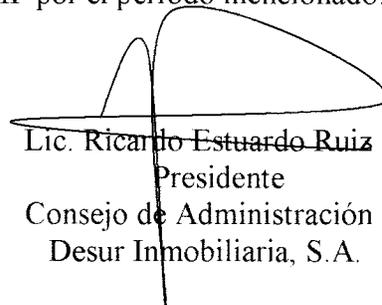
**Asunto:** Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera en Desur Inmobiliaria, S.A.

---

Por medio del presente me permito informarle que el Consejo de Administración ha decidido aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) como base para la preparación y presentación de los estados financieros de Desur Inmobiliaria, S.A. para el período correspondiente al año 2012 por convenir a nuestras estrategias de negocios relacionadas a la obtención de financiamiento con bancos del exterior y la emisión de pagarés en el mercado bursátil de Guatemala.

Por lo que le solicito realice el proceso de la transición contable de los estados financieros preparados con las prácticas contables establecidas en la Ley del Impuesto Sobre la Renta hacia las Normas Internacionales de Información Financiera con la finalidad de obtener estados financieros NIIF por el período mencionado.

Atentamente,



Lic. Ricardo Estuardo Ruiz  
Presidente  
Consejo de Administración  
Desur Inmobiliaria, S.A.

cc Expediente  
eyag

Los estados financieros al 1 de enero de 2011 y 31 de diciembre de 2011 y 2012, preparados por el departamento de contabilidad con las prácticas que establece la Ley del Impuesto Sobre la Renta, expresado en Quetzales son los siguientes:

**Desur Inmobiliaria, Sociedad Anónima**

**Balances Generales**

**Cifras expresadas en Quetzales**

<b>Activo</b>	<b>Al 1 de enero de 2011</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2012</b>
<b>Corto plazo</b>			
Efectivo	48,810,313	58,236,975	72,039,513
Clientes	82,419,610	294,848,395	377,675,013
(-) Estimación de cuentas incobrables	-2,472,588	-8,845,452	-11,330,250
Créditos fiscales	64,426,537	111,680,560	160,897,312
Otras cuentas por cobrar	49,679,092	54,998,906	67,114,911
Inventarios	513,911,038	313,173,851	200,519,190
<b>Largo Plazo</b>			
Activos fijos	124,636,147	119,756,434	122,717,388
(-) Depreciación acumulada	-9,467,106	-16,653,563	-25,799,964
Gastos de Organización	1,032,522	1,032,522	1,032,522
(-) Amortización acumulada	-413,008	-619,512	-826,016
Otros activos	20,216,367	25,730,496	20,943,837
<b>Total Activo</b>	<b>892,778,924</b>	<b>953,339,612</b>	<b>984,983,456</b>

<b>Pasivo y Capital</b>	<b>Al 1 de enero de 2011</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2012</b>
<b>Corto plazo</b>			
Proveedores de terrenos y contratistas	94,454,628	77,382,348	70,895,525
Cuentas por pagar	77,118,770	77,877,159	75,323,583
Prestaciones laborales por pagar	874,141	954,587	432,321
<b>Largo plazo</b>			
Préstamos	479,811,690	532,654,787	558,985,686
Pagarés por pagar	100,000,000	100,000,000	100,000,000
Indemnizaciones	1,024,110	1,421,543	2,034,212
<b>Capital, Reservas y Resultados</b>			
Capital autorizado, suscrito y pagado	11,523,424	11,523,424	11,523,424
Reserva Legal	4,231,322	6,247,395	8,371,990
Resultados acumulados	123,740,839	145,278,369	157,416,715
<b>Total Pasivo y Capital</b>	<b>892,778,924</b>	<b>953,339,612</b>	<b>984,983,456</b>

El infrascrito Perito Contador registrado en la Superintendencia de Administración Tributaria bajo el número 12345-6 CERTIFICA: Que los Balances Generales que anteceden, han sido elaborados de conformidad con las prácticas contables establecidas en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, por los períodos terminados al 1 de enero de 2011, al 31 de diciembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2012.

Bonifacio Primero  
Perito Contador-12345

**Desur Inmobiliaria, Sociedad Anónima/Estados de Resultados/(Cifras expresadas en Quetzales)**

	<b>Del 1/01/2012 al 31/12/2012</b>	<b>Del 1/01/2011 al 31/12/2011</b>
<b>Ingresos Netos</b>	<b>340,632,214</b>	<b>319,275,321</b>
(-) <b>Costo de Ventas</b>	<b>179,510,669</b>	<b>170,735,331</b>
<b>Margen Bruto</b>	<b>161,121,545</b>	<b>148,539,990</b>
(-) <b>Gastos de operación</b>	<b>42,908,310</b>	<b>40,705,052</b>
Sueldos, salarios y bonificaciones	9,371,010	9,258,153
Prestaciones laborales	2,262,408	2,237,526
Cuota patronal IGSS	1,471,423	1,443,969
Honorarios	1,205,432	994,521
Depreciaciones y amortizaciones	9,352,905	7,392,961
Cuentas incobrables	2,484,798	6,372,864
Mantenimiento y reparaciones	654,663	601,877
Gastos varios	5,812,423	2,918,083
Comisiones sobre ventas	2,560,200	2,443,070
Arrendamientos	984,124	985,224
Publicidad	3,547,841	3,054,122
Otros gastos de venta	3,201,083	3,002,682
(-) <b>Otros ingresos y/o gastos</b>	<b>55,969,217</b>	<b>48,644,459</b>
<b>Ganancia del period</b>	<b>62,244,018</b>	<b>59,190,479</b>
Impuesto Sobre la Renta 31%	19,752,119	18,869,016
<b>Ganancia después de ISR</b>	<b>42,491,899</b>	<b>40,321,463</b>

El infrascrito contador registrado en la SAT con el No. 12345-6 CERTIFICA: Que los Estados de Resultados que anteceden han sido elaborados de conformidad con las prácticas contables establecidas en la Lcv del Impuesto Sobre la Renta, y presenta el resultado obtenido por los periodos comprendidos del 1 de enero al 31 diciembre de 2012 y 2011.

Bonifacio Primero –Pérfido Contador

**Desur Inmobiliaria, S.A.- Estados de Flujos de Efectivo al 31 de diciembre de 2012 y 2011**

**Aumento (Disminución) en efectivo**

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Ganancia neta del periodo

Ajustes por:

Depreciaciones y amortizaciones

Provisión de cuentas incobrables

Indemnizaciones

**Movimiento en el capital de trabajo**

Cuentas por cobrar

Inventarios

Otros activos

Cuentas por pagar

Indemnizaciones pagadas

Efectivo neto generado por actividades de operación

**ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

Activos fijos-neto

Efectivo neto utilizado por actividades de inversión

**ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Dividendos pagados

Préstamos bancarios- neto

Efectivo neto utilizado por actividades de financiamiento

**AUMENTO NETO EN EFECTIVO**

**EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO**

**EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO**

**(Cifras expresadas en Quetzales)**

**2012**

**2011**

42,491,899

40,321,463

9,146,401

7,392,961

2,484,798

6,372,864

754,136

745,842

(144,159,375)

(265,002,622)

112,654,661

200,737,187

4,993,163

(5,514,129)

(9,562,665)

(16,233,445)

(141,467)

(348,409)

18,661,551

(31,528,288)

(2,960,954)

4,879,713

(2,960,954)

4,879,713

(28,228,958)

(16,767,860)

26,330,899

52,843,097

(1,898,059)

36,075,237

13,802,538

9,426,662

58,236,975

48,810,313

72,039,513

58,236,975

Los balances de saldos preparados por el departamento de contabilidad de la compañía al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, según prácticas establecidas por la Ley del Impuesto Sobre la Renta, y que conforman la base para los estados financieros que se muestran en las páginas anteriores son los siguientes:

**Desur Inmobiliaria, S.A.**

Balance de saldos, preparado según prácticas establecidas por la Ley del Impuesto Sobre la Renta - Expresado en Quetzales

<b>Rubro</b>	<b>Descripción</b>	<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>Saldo al 1/1/2011</b>
Activo	Caja gastos menores administración	45,000	30,000	20,000
Activo	Caja gastos menores admo. moneda extranjera	8,020	7,980	3,900
Activo	Caja gastos de obras en proceso	5,000	5,000	5,000
Activo	Caja gastos de promoción	5,000	5,000	5,000
Activo	Caja gastos de edificios arrendados	2,000	2,000	500
Activo	Caja general moneda local	9,323	5,043	6,053
Activo	Caja general moneda extranjera	601,523	403,202	101,345
Activo	Bancos ingresos arrendamientos-moneda local	2,193,785	1,093,663	1,045,000
Activo	Bancos ingresos ventas inmuebles-moneda local	10,993,881	16,777,701	3,072,003
Activo	Bancos egresos- moneda local	3,058,741	1,054,751	854,874
Activo	Bancos ingresos arrenda. - moneda extranjera	993,456	854,090	568,793
Activo	Bancos ventas inmuebles-moneda extranjera	48,710,333	38,487,126	40,073,717
Activo	Bancos egresos - moneda extranjera	5,413,451	4,511,419	3,054,128
Activo	Clientes-arrendamiento de oficinas	7,520,456	5,874,456	2,098,233
Activo	Clientes- venta de apartamentos	370,154,557	288,973,939	80,321,377
Activo	Cheques rechazados	16,434	8,903	24,093
Activo	Otras cuentas por cobrar	67,098,477	54,990,003	49,654,999

**Desur Inmobiliaria, S.A.**

Balance de saldos, preparado según prácticas establecidas por la Ley del Impuesto Sobre la Renta - Expresado en Quetzales

<b>Rubro</b>	<b>Descripción</b>	<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>Saldo al 1/1/2011</b>
Activo	IVA crédito fiscal	85,714,984	51,777,452	23,900,893
Activo	Retenciones IVA por acreditar	12,045,875	9,054,984	4,023,411
Activo	IVA crédito fiscal por importaciones	125,442	432,345	23,402
Activo	ISR pagos trimestrales	27,023,567	26,983,436	19,034,567
Activo	ISO por acreditar	35,987,444	23,432,343	17,444,264
Activo	Estimación de cuentas incobrables	(11,330,250)	(8,845,452)	(2,472,588)
Activo	Inventario Apartamentos	72,842,587	82,606,365	134,187,923
Activo	Inventario Apartamentos II	47,876,737	142,111,733	285,641,222
Activo	Inventario- materiales y repuestos	4,032,199	6,054,895	5,477,884
Activo	Inventario de obras en proceso	53,061,244	62,979,271	73,079,134
Activo	Inventario de terrenos para urbanización	22,706,423	19,421,587	15,524,875
Activo	Terrenos	1,902,422	1,902,422	1,902,422
Activo	Edificios	102,843,228	102,843,228	102,843,228
Activo	Maquinaria y equipo	14,023,843	12,048,840	17,122,684
Activo	Mobiliario y equipo	1,023,884	845,698	741,687
Activo	Equipo de computación	87,041	80,542	78,415
Activo	Vehículos	1,745,052	1,389,042	1,209,042
Activo	Herramientas	103,456	98,541	97,544
Activo	Construcción en proceso	988,462	548,121	641,125
Activo	Dep. acumulada edificios	(16,424,588)	(11,285,123)	(5,642,161)
Activo	Dep. acumulada maquinaria y equipo	(8,104,306)	(4,566,053)	(3,424,537)

**Desur Inmobiliaria, S.A.**

Balance de saldos, preparado según prácticas establecidas por la Ley del Impuesto Sobre la Renta - Expresado en Quetzales

<b>Rubro</b>	<b>Descripción</b>	<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>Saldo al 1/1/2011</b>
Activo	Dep. acumulada mobiliario y equipo	(395,548)	(217,124)	(108,337)
Activo	Dep. acumulada equipo de computación	(77,412)	(50,914)	(25,877)
Activo	Dep. acumulada vehículos	(724,658)	(484,576)	(241,808)
Activo	Dep. acumulada herramientas	(73,452)	(49,773)	(24,386)
Activo	Depósitos de energía eléctrica	3,145,292	2,998,142	2,522,154
Activo	Depósitos de líneas telefónicas	224,012	192,354	154,213
Activo	Inversiones	15,000,000	15,000,000	15,000,000
Activo	Inversiones en acciones	540,000	540,000	540,000
Activo	Seguros pagados por anticipado	2,034,533	2,000,000	2,000,000
Activo	Gastos de organización	1,032,522	1,032,522	1,032,522
Activo	Amortiz. Acum. Gtos. De Organización	(826,016)	(619,512)	(413,008)
Pasivo	Proveedores por terrenos y contratistas	70,895,525	77,382,348	94,454,628
Pasivo	Acreedores	7,802,343	5,157,742	5,986,786
Pasivo	Depósitos por arrendamientos	3,934,311	3,512,433	3,712,211
Pasivo	Reservaciones	15,043,422	27,541,258	32,541,115
Pasivo	Rentas anticipadas	703,542	540,524	842,356
Pasivo	Anticipos de clientes	14,012,511	11,542,345	12,542,348
Pasivo	Contribuciones IGSS por pagar	101,342	97,342	89,342
Pasivo	Impuesto Único Sobre Inmuebles	98,234	98,234	98,234
Pasivo	Impuestos por pagar	14,332,232	11,038,233	21,306,378
Pasivo	Prestaciones laborales por pagar	432,321	954,587	874,141

**Desur Inmobiliaria, S.A.**

Balance de saldos, preparado según prácticas establecidas por la Ley del Impuesto Sobre la Renta - Expresado en Quetzales

<b>Rubro</b>	<b>Descripción</b>	<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>Saldo al 1/1/2011</b>
Pasivo	Préstamos bancarios moneda local	194,396,000	189,330,009	76,031,101
Pasivo	Préstamos bancarios moneda extranjera	364,589,686	443,324,778	403,780,589
Pasivo	Pagarés emitidos	100,000,000	100,000,000	100,000,000
Pasivo	Indemnizaciones	2,034,212	1,421,543	1,024,110
Patrimonio	Capital autorizado, suscrito y pagado	11,523,424	11,523,424	11,523,424
Patrimonio	Reserva legal	8,371,990	6,247,395	4,231,322
Patrimonio	Resultado del ejercicio	62,244,018	59,190,479	28,870,839
Patrimonio	Resultados acumulados	114,924,816	104,956,906	94,870,000
Ingresos	Venta de apartamentos	256,020,062	244,307,086	N/A
Ingresos	Arrendamiento de oficinas	84,612,152	74,968,235	N/A
Costo de V	Costo de ventas apartamentos	176,953,657	168,742,289	N/A
Costo de V	Costo de arrendamiento de oficinas	2,557,012	1,993,042	N/A
Gtos. Admo.	Sueldos y salarios	2,969,802	3,864,787	N/A
Gtos. Admo.	Bonificaciones	180,365	173,622	N/A
Gtos. Admo.	Bono 14	247,385	321,937	N/A
Gtos. Admo.	Aguinaldo	247,385	321,937	N/A
Gtos. Admo.	Indemnización	247,385	321,937	N/A
Gtos. Admo.	Viáticos	623,455	684,699	N/A
Gtos. Admo.	Papelaría y útiles	26,584	24,187	N/A
Gtos. Admo.	Servicios de comunicación	17,125	14,585	N/A
Gtos. Admo.	Honorarios profesionales	1,205,432	994,521	N/A

**Desur Inmobiliaria, S.A.**

Balance de saldos, preparado según prácticas establecidas por la Ley del Impuesto Sobre la Renta - Expresado en Quetzales

<b>Rubro</b>	<b>Descripción</b>	<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>Saldo al 01/1/2011</b>
Gtos. Admo.	Seguros y fianzas	89,811	78,432	N/A
Gtos. Admo.	Mantenimiento y reparaciones	654,663	601,877	N/A
Gtos. Admo.	Impuestos y multas	15,874	14,358	N/A
Gtos. Admo.	Cuota patronal IGSS	1,471,423	1,443,969	N/A
Gtos. Admo.	Artículos de limpieza	9,142	8,744	N/A
Gtos. Admo.	Amortizaciones	206,504	206,504	N/A
Gtos. Admo.	Depreciaciones	9,146,401	7,186,457	N/A
Gtos. Admo.	Cuentas incobrables	2,484,798	6,372,864	N/A
Gtos. Admo.	Energía eléctrica y otros	1,643,322	1,344,334	N/A
Gtos. Admo.	Gastos generales de administración	3,387,110	748,744	N/A
Gtos. Venta	Sueldos y salarios	6,083,443	5,088,900	N/A
Gtos. Venta	Bonificaciones	137,400	130,844	N/A
Gtos. Venta	Bono 14	506,751	423,905	N/A
Gtos. Venta	Aguinaldo	506,751	423,905	N/A
Gtos. Venta	Indemnización	506,751	423,905	N/A
Gtos. Venta	Viáticos	323,202	327,293	N/A
Gtos. Venta	Servicios contratados	1,875,218	1,748,455	N/A
Gtos. Venta	IUSI	21,547	21,048	N/A
Gtos. Venta	Arrendamientos	984,124	985,224	N/A
Gtos. Venta	Publicidad	3,547,841	3,054,122	N/A
Gtos. Venta	Comisiones sobre ventas	2,560,200	2,443,070	N/A

**Desur Inmobiliaria, S.A.**

Balance de saldos, preparado según prácticas establecidas por la Ley del Impuesto Sobre la Renta - Expresado en Quetzales

<b>Rubro</b>	<b>Descripción</b>	<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>Saldo al 01/01/2011</b>
Gtos. Venta	Gastos de escrituración	21,343	12,444	N/A
Gtos. Venta	Gastos generales de promoción	959,773	893,442	N/A
Otros gastos	Intereses sobre préstamos	56,266,442	54,860,124	N/A
Otros gastos	Intereses sobre Pagarés	11,840,000	8,000,000	N/A
Otros gastos	Comisiones bancarias	12,815	18,418	N/A
Otros gastos	Diferencial cambiario	1,223,449	1,093,323	N/A
Otros gastos	Gastos no deducibles	1,541,235	1,751,872	N/A
Otros Ingr	Intereses	68,741	74,558	N/A
Otros Ingr	Dividendos	12,943,329	14,933,245	N/A
Otros Ingr	Ganancia de capital	98,421	87,133	N/A
Otros Ingr	Diferencial cambiario	1,804,233	1,984,342	N/A

El resumen de las prácticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros de la empresa, preparados de acuerdo a lo establecido en la Ley del Impuesto Sobre la Renta se muestra a continuación:

**Prácticas contables en base a la Ley del Impuesto Sobre la Renta utilizadas en la preparación de los estados financieros.**

**Desur Inmobiliaria, S.A.**



**Efectivo:** El efectivo incluye los saldos en caja y bancos.

**Cuentas por Cobrar:** Se registran al costo y anualmente se crea una estimación de cuentas incobrables. La estimación de cuentas incobrables no excede del 3% de los saldos deudores de cuentas y documentos por cobrar con origen en el giro habitual del negocio.

**Inventarios:** La valuación de los inventarios es la siguiente:

- a) Inventario de Apartamentos: El terreno y los desembolsos por construcción del edificio de apartamentos, son tomados como base para dividirlos entre los metros cuadrados de construcción de cada apartamento para establecer el costo unitario.
- b) Inventario de Terrenos para urbanización: La valuación de estos inventarios es al costo de adquisición.
- c) El Inventario de materiales para reparaciones y repuestos se encuentra valuado al costo promedio ponderado de la existencia.

**Propiedad, Planta y Equipo:** Se registran a su costo de adquisición, los desembolsos incurridos en las reparaciones y mejoras a los activos que contribuyen a incrementar su vida útil son capitalizados. Los gastos de mantenimiento y reparaciones que no incrementan la vida útil se cargan a los resultados del año, así como los intereses de los préstamos que se obtienen para la construcción de activos. La depreciación se calcula por el método de línea recta utilizando las tasas máximas permitidas por la Ley siguientes:

<b>Activo</b>	<b>Porcentaje</b>
Edificios	5%
Herramientas	25%
Maquinaria y equipo	20%
Mobiliario y equipo	20%
Equipo de cómputo	33.33%
Vehículos	20%

**Inversiones en Acciones:** Las inversiones en acciones son valuadas al costo de adquisición.

**Activos Intangibles:** Los gastos de organización y otros activos intangibles se registran al costo y son deducidos por el método de amortización de línea recta por 5 años mínimo.

**Provisión para Indemnizaciones:** Se registra una provisión mensual hasta un 8.33% sobre el total de sueldos pagados en el año.

**Reconocimiento de Ingresos:** Se registran bajo el método de lo devengado, al emitir la factura y cuando el apartamento se encuentra disponible. Por el arrendamiento de oficinas, cuando se realiza la factura por la prestación del servicio por el arrendamiento mensual.

**Reconocimiento de gastos:** Los gastos se reconocen cuando se incurren y se obtiene la factura correspondiente.

**Unidad monetaria:** La moneda utiliza en la presentación de los estados financieros es el Quetzal (Q).

**Transacciones en moneda extranjera:** Las ganancias o pérdidas derivadas de los ajustes por diferencial cambiario por moneda extranjera se registra en los resultados del período en el momento en que venden o compran las divisas.

#### **4.3. Aplicación del proceso de adopción de Normas Internacionales de Información Financiera según NIIF 1.**

A continuación se realizan los procedimientos para adoptar por primera vez las Normas Internacionales de Información Financiera en la empresa objeto de estudio, por parte de gerencia financiera:

##### **Procedimiento 1**

##### **Determinación de las fechas clave y versión de las NIIF a utilizar**

A continuación se muestra el memorándum para documentar la decisión de la gerencia sobre la determinación de la fecha de emisión de los estados financieros, que corresponde al 31 de diciembre de 2012 y debido a que la NIIF 1 requiere al menos un año comparativo, se detallan la fecha de adopción, que es por el período terminado el 31 de diciembre de 2011, y la fecha de transición que corresponde al 1 de enero de 2011.

### **DESUR INMOBILIARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA**

#### **MEMORÁNDUM**

#### **PARA LA**

#### **DETERMINACIÓN DE FECHAS Y VERSIÓN DE NIIF APLICABLES POR LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA POR EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

<b>Proceso</b>	<b>Determinación de fechas clave y versión NIIF a utilizar en Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera.</b>
<b>Responsable del proceso</b>	<b>Víctor Manuel Sipac Cuin / Gerencia Financiera</b>
<b>Referencia</b>	<b>M-NIIF-001</b>

Referencia	M-NIIF-001
Página	1 de 1

### **Determinación de fechas y versión NIIF a utilizar en la adopción**

Los estados financieros individuales de Desur Inmobiliaria, Sociedad Anónima por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, serán los primeros estados financieros individuales de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Las fechas por las cuales se solicitó información para la preparación de la información financiera y por lo cual constituye fechas clave para la compañía, en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez son las siguientes:

<b>Tipo de fecha</b>	<b>Fecha</b>
Fecha de transición	1 de enero de 2011
Fecha de adopción	31 de diciembre de 2011
Fecha de presentación	31 de diciembre de 2012

Para la elaboración de los estados financieros, se aplicarán todas las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes al 31 de diciembre de 2012 con las excepciones obligatorias y ciertas exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

## **Procedimiento 2**

### **Determinación de la moneda funcional aplicable a la empresa**

A continuación se realiza el análisis para determinar la moneda funcional de la empresa, como lo requiere la NIC 21, y que es la moneda del entorno económico principal en la que opera la compañía, y que por lo general es la moneda en la que genera y emplea efectivo. El análisis se elabora para establecer si es necesario realizar el proceso de conversión de moneda local a moneda funcional para la presentación de estados financieros NIIF.

## **DESUR INMOBILIARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA**

### **MEMORÁNDUM**

#### **DETERMINACIÓN DE LA MONEDA FUNCIONAL SEGÚN NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

<b>Proceso</b>	<b>Determinación de la moneda funcional.</b>
<b>Responsable del proceso</b>	<b>Víctor Manuel Sipac Cuin / Gerencia Financiera</b>
<b>Referencia</b>	<b>M-NIIF-002</b>
<b>Fecha</b>	<b>Abril de 2013</b>

Este memorándum, tiene como objetivo establecer la moneda funcional que aplica a la empresa Desur Inmobiliaria, S.A. y se estructura de la siguiente forma:

### **Antecedentes**

Definiciones

Metodología

Abreviaturas

### **Análisis de moneda funcional**

Trabajo realizado

Indicadores de primer orden

Otros indicadores

### **Conclusión**

A continuación se desarrolla el contenido que consiste la base de la conclusión del memorándum.

#### **Definiciones**

La Norma define como una moneda extranjera cualquier moneda diferente a la moneda funcional. Es decir, moneda extranjera se determina desde el punto de vista de la moneda funcional y no necesariamente según la moneda local.

La moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en la que opera la entidad, la cual es normalmente, es aquella en la que se genera y emplea efectivo.

En Guatemala el Quetzal (Q.) es la moneda legal y en la cual se debe de contabilizar todas las transacciones en nuestro país. Sin embargo esto no quiere decir que sea la moneda funcional de todas las compañías Guatemaltecas.

### **Metodología**

La NIC 21 requiere que la Compañía determine su moneda funcional considerando los siguientes factores:

- a) La moneda
  - i. Que influya fundamentalmente en los precios de venta de los bienes y servicios; y
  - ii. Del país cuyas fuerzas competitivas y regulaciones determinen fundamentalmente los precios de venta de sus bienes y servicios.
  
- b) La moneda que influya fundamentalmente en los costos de mano de obra, de los materiales y de otros costos de producir los bienes o suministrar los servicios.

Solo si no se puede determinar la moneda funcional según los criterios anteriores, la entidad puede considerar también los indicadores siguientes para la determinación de la moneda funcional:

- a) La moneda en la cual se generan los fondos de las actividades de financiación
- b) La moneda en que se mantienen los importes cobrados por las actividades de operación.
- c) Si las actividades del negocio en el extranjero se llevan a cabo como una extensión de la entidad que informa, en lugar de hacerlo con un grado significativo de autonomía.
- d) Si las transacciones con la entidad que informa constituyen una proporción alta o baja de las actividades del negocio en el extranjero

- e) Si los flujos de efectivo de las actividades del negocio en el extranjero afectan directamente a los flujos de efectivo de la entidad que informa.
  
- f) Si los flujos de efectivo de las actividades del negocio en el extranjero son suficientes para atender las obligaciones por deudas actuales y esperadas, en el curso normal de la actividad, sin que la entidad que informa deba poner fondos a su disposición.

Cuando los indicadores descritos arriba sean contradictorios, y no resulte obvio cuál es la moneda funcional, la gerencia empleará su juicio para determinar la moneda funcional que más fielmente represente los efectos económicos de las transacciones, sucesos y condiciones subyacentes. Como parte de este proceso, la gerencia concederá prioridad a los indicadores fundamentales primarios antes de tomar en consideración los indicadores descritos anteriormente, los cuales suministran evidencia adicional que apoye la determinación de la moneda funcional de la compañía.

**Abreviaturas:**

Q. – Quetales

\$. – Dólares de los Estados Unidos de América

## **Análisis de moneda funcional**

### **Antecedentes:**

La Sociedad participa dentro del sector del inmobiliario. Las principales actividades donde participa la Sociedad son:

- Venta de apartamentos para vivienda y
- Arrendamiento de oficinas y parques.

La moneda que opera en el ambiente económico principal en el sector inmobiliario es el Dólar de los Estados Unidos de América. El total de las ventas al 31 de diciembre de 2012 y 2011, así como los costos por los trabajos de los contratistas corresponden a ingresos y egresos realizados en Dólares de los Estados Unidos de América.

### **Trabajo realizado**

Se efectuó un análisis de la moneda funcional de Desur Inmobiliaria S. A. basado en los requerimientos de la NIC 21, con la finalidad de avalar y concluir respecto de la correcta identificación y determinación de la moneda funcional, por lo que se utilizarán los factores a los que hace alusión la NIC 21.

#### **1.- Indicadores de primer orden**

Según lo señalado en NIC 21, los indicadores que permiten determinar la moneda funcional de la compañía son:

- a) La moneda
  - (i) que influya fundamentalmente en los precios de venta de los bienes y servicios
  - (ii) del país cuyas fuerzas competitivas y regulaciones determinen fundamentalmente los precios de venta de sus bienes y servicios.

- b) La moneda que influya fundamentalmente en los costos de mano de obra, de los materiales y de otros costos de producir los bienes o suministrar los servicios

**Ventas correspondientes del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2012:**

Descripción de ingreso	Total ingresos según ISR al 31/12/2012	% sobre total de ingresos	Ingresos obtenidos en:	
			US\$	Q.
	Q.			
Venta de apartamentos	256,020,062	72%	100%	0%
Alquiler de oficinas	84,612,152	24%	100%	0%
Otros ingresos	14,914,724	4%	5%	95%
Total	355,546,938	100.0%	96.5%	3.5%

Como se puede observar en el cuadro anterior, el 72% del total de los ingresos acumulados entre enero y diciembre de 2012, corresponden a ingresos generados por la venta de apartamentos, el 24% es generado por el arrendamiento de oficinas y el 4% restante es generado por ingresos como dividendos, intereses sobre inversiones y otros. Todos los ingresos mencionados anteriormente son generados en Dólares de los Estados Unidos de América, a excepción del 3.5% que son ingresos generados en Quetzales.

El precio de venta de los inmuebles en Guatemala es calculado por mt2 y fijado en Dólares de los Estados Unidos de América.

El precio del servicio por arrendamiento de oficinas es determinado en un 100% en Dólares de los Estados Unidos de América, según los contratos respectivos.

Debido a lo anterior se establece que el movimiento de tesorería de la compañía se encuentra en un ambiente económico en Dólares de los Estados Unidos de América.

La tendencia de la moneda utilizada en los cobros y fijación de precios por las ventas y arrendamientos en el año 2012, es la misma para los años 2011 y 2010. Por lo que no se ha producido un cambio en las transacciones, sucesos o condiciones desde el año 2010.

#### Total costos acumulados del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2012

Descripción del costo o gasto	Cantidad	% del total	Moneda desembolsada	
			US\$	Q.
Obra gris, y otros costos de contratistas	176,953,657	61%	70%	30%
Intereses	68,106,442	23%	100%	0%
Remuneraciones a los empleados	16,611,698	6%	0%	100%
Amortizacion y Depreciacion	9,352,905	3%	0%	100%
Cuentas incobrables	4,957,386	2%	100%	0%
Costos de arrendamiento de oficinas	2,557,012	1%	0%	100%
Servicios contratados	1,875,218	1%	0%	100%
Otros gastos de administración	3,371,043	1%	0%	100%
Otros gastos	2,777,499	1%	0%	100%
Publicidad	1,064,352	0%	30%	70%
Honorarios profesionales	1,205,432	0%	35%	65%
Arrendamientos	984,124	0%	100%	0%
Otros gastos de venta	1,002,663	0%	0%	100%
<b>Total</b>	<b>290,819,431</b>	<b>100%</b>	<b>68%</b>	<b>32%</b>

Al 31 de diciembre de 2012, los principales costos y gastos de la compañía corresponden a trabajos de obra gris y otros costos de contratistas por construcción, intereses, y remuneraciones a empleados, con un 61%, 23%, y 6% respectivamente. Del total de costos y gastos acumulados al cierre del ejercicio 2012, el 68% se corresponden a desembolsos en Dólares de los Estados Unidos de América y 32% corresponden a desembolsos en Quetzales.

## **2.- Indicadores de segundo orden**

- a) La moneda en la cual se generan los fondos de las actividades de financiación
- b) La moneda en que se mantienen los importes cobrados por las actividades de operación.

La sociedad opera principalmente con financiamiento externo, manteniendo obligaciones bancarias al 31 de diciembre de 2012, pactadas en un 100% en Dólares de Los Estados Unidos de América.

Los cobros por las transacciones de las ventas o servicios prestados por arrendamiento son cobrados 100% en Dólares de los Estados Unidos de América.

## **3.- Otros indicadores**

Para la compañía los otros indicadores, no aplican, ya que la compañía no es subsidiaria.

## **4.- Indicadores finales**

Para la compañía no aplica, pues los indicadores de primer orden son suficientes para determinar la moneda funcional.

### Resumen

A continuación se muestra un resumen de los factores considerados relevantes para la determinación de la moneda funcional de la compañía.

<b>Indicador</b>	<b>Moneda US\$</b>	<b>Moneda Q.</b>
<b>Indicadores de primer orden</b>		
Moneda utilizada en el flujo de efectivo		
a) Total ingresos por ventas	100%	0%
b) Cobros a clientes	100%	0%
c) Pago a proveedores y acreedores	68%	0%
<b>Indicadores de segundo orden</b>		
Financiamiento	100%	0%
Cobro a clientes	100%	0%
<b>Indicadores adicionales</b>		
No aplica, por no ser subsidiaria	N/A	N/A

<b>Indicador</b>	<b>Moneda funcional</b>
Indicadores de primer orden	US\$
Indicadores de segundo orden	US\$
Indicadores adicionales	N/A

**Conclusión:**

Considerando la información anterior, en donde se detallan factores relevantes para determinar la moneda funcional de la compañía. Concluimos que la moneda funcional de Desur, S.A. es el Dólar de los Estados Unidos de América.

La moneda de presentación que utilizará Desur, S.A. es también el Dólar de los Estados Unidos de América.

Según el análisis elaborado anteriormente, se tendrá que realizar la conversión de moneda de transacción que es el Quetzal a moneda funcional que es el Dólar de Los Estados Unidos de América, al concluir la hoja de trabajo para elaboración de estados financieros NIIF, para cumplir con lo requerido con la NIC 21.

**Procedimiento 3**

**Seleccionar las políticas contables NIIF, incluyendo el uso de las exenciones optativas de la aplicación retroactiva para la preparación del balance de apertura.**

La gerencia debe seleccionar las políticas contables, entre las opciones aceptadas por las NIIF, así como el uso de las exenciones que son optativas para la aplicación retroactivamente de las mismas, en la elaboración del balance de apertura.

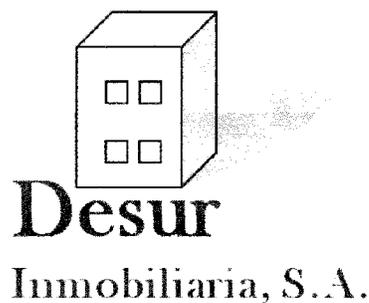
A continuación se muestra el memorándum donde la administración determina sus políticas contables NIIF y el uso de las exenciones opcionales.

# DESUR INMOBILIARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA

## POLÍTICAS CONTABLES

SEGÚN

## NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)



<b>Proceso</b>	<b>Determinación de Políticas Contables NIIF de Desur Inmobiliaria, S.A.</b>
<b>Responsable del proceso</b>	<b>Víctor Manuel Sipac Cuin / Gerencia Financiera</b>
<b>Referencia</b>	<b>M-NIIF-003</b>
<b>Fecha</b>	<b>Abril de 2013</b>

Las políticas contables que se utilizarán para la elaboración de los estados financieros NIIF son las siguientes:

### **Principales políticas contables bajo NIIF**

Las siguientes son las políticas contables a utilizar por la Compañía en la elaboración de la información financiera bajo Normas Internacionales de Información Financiera desde el 1 de enero de 2012.

#### **1. Bases de presentación**

Los estados financieros de Desur, Sociedad Anónima al 31 de diciembre de 2012 se presentarán según Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y representará la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

#### **2. Moneda**

##### **a. Moneda funcional y de presentación**

Desur, S.A. utiliza el Dólar de los Estados Unidos de America como su moneda funcional y moneda de presentación en sus estados financieros. La moneda funcional se ha determinado considerando el ambiente económico en que la Compañía desarrolla sus operaciones y la moneda en que se generan los principales flujos de efectivo.

##### **b. Transacciones y saldos**

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las diferencias de cambio que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el resultado del periodo.

### **3. Efectivos y Equivalentes al Efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye aquellos activos financieros de liquidez inmediata, como el efectivo en caja y bancos, y todas inversiones a corto plazo con un vencimiento original o transformable en efectivo en un plazo inferior a tres meses o menos, y los sobregiros bancarios. En el estado de situación financiera los sobregiros se clasifican como recursos de terceros en pasivo corriente.

### **4. Activos Financieros**

Los activos financieros de la Compañía se clasifican en las siguientes categorías:

- Préstamos y cuentas por cobrar,
- Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y
- Disponibles para la venta.

La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. Y se determina en su reconocimiento inicial.

#### **a) Préstamos y cuentas por cobrar**

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes y no corrientes según el vencimiento menor y mayor a 12 meses respectivamente. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen los deudores y otras cuentas por cobrar.

#### **b) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento**

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento.

Las inversiones en acciones se encuentran contabilizadas a costo histórico.

### **c) Activos financieros disponibles para la venta**

Los activos financieros disponibles para la venta son aquellos que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de las otras categorías. Se incluyen en activos no corrientes a menos que la administración pretenda enajenar la inversión en los 12 meses a la fecha del balance.

Se registran las inversiones a su costo de adquisición neto de la pérdida por deterioro, si fuera el caso.

### **5. Deterioro de Activos Financieros**

La Compañía realiza una evaluación a cada fecha de emisión de Estados Financieros si un Activo Financiero o grupo de Activos Financieros está deteriorado.

Cuando exista evidencia objetiva que se ha incurrido en una pérdida por deterioro de las Cuentas por cobrar, el monto de la pérdida será reconocido en el Estado de Resultados Integrales.

### **6. Existencias**

Las existencias de la Compañía se clasifican en:

Apartamentos:

Se valorizan al menor entre el Costo y el Valor Neto de Realización. El costo incluye los desembolsos incurridos en la etapa de construcción. El inventario en proceso es capitalizado como parte de bienes inmuebles para la venta, cuando se concluye la construcción del mismo. Los costos incurridos en la etapa de construcción se cargan directamente a la cuenta de inventarios en proceso.

Materiales y Repuestos y otros:

Se valorizan al menor entre el Costo y el Valor Neto de Realización.

El Costo incluye el precio de compra de las materias primas y otros costos directos necesarios para dejarlas disponible para su uso.

El costo de las existencias y las existencias consumidas se determina usando el método Precio Medio Ponderado.

#### **7. Deterioro de Existencias**

Cuando las condiciones del mercado ocasionen que el Costo supere al Valor Neto Realizable, se registra una estimación de deterioro por la diferencia entre estos dos valores, con cargo al resultado del periodo.

#### **8. Activos no corrientes mantenidos para la venta**

Los activos no corrientes se clasifican como activos mantenidos para la venta y se reconocen al menor del importe en libros y el valor razonable menos los costos para la venta, si su importe en libros se encuentra principalmente a través de una transacción de venta en lugar de a través del uso continuado.

#### **9. Propiedad, Planta y equipo**

Son valorados por el Modelo del Costo, que es el Costo menos Depreciaciones Acumuladas y Deterioros Acumulados.

El Costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo, como también los intereses por financiamiento relacionado con ciertos activos, hasta ubicar y dejar el activo en condiciones de trabajo y uso.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se

reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión, fluyan hacia la compañía y los costos puedan ser medidos razonablemente.

Los desembolsos posteriores que correspondan a reparaciones o mantenciones son registrados en resultados en el periodo en que se incurren.

La depreciación de propiedades, planta y equipos, incluidos los bienes bajo arriendo financiero, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, que se calcula de acuerdo a estudios técnicos revisados y ajustados periódicamente.

Se ha identificado por componentes los activos fijos, cada vez que un bien está compuesto por componentes significativos, que tienen vidas útiles diferentes, o valores residuales distintos, cada parte se deprecia en forma separada.

### **10. Propiedades de Inversión**

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos mantenidos con la finalidad de generar plusvalías y no para ser utilizadas en el transcurso normal de las operaciones de la Compañía. Son medidas inicialmente al costo, incluyendo los costos asociados a la transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial se miden al valor razonable mediante el uso de tasaciones efectuadas por expertos independientes calificados.

### **11. Activos intangibles**

Las licencias adquiridas de programas informáticos se registran al costo. Estos costos se amortizan con base en el método de línea recta durante sus vidas útiles estimadas. Además de registrar cualquier pérdida por deterioro.

Los costos de mantenimiento de programas informáticos, se reconocerán como gasto del ejercicio en que se incurren.

## **12. Deterioro de Propiedades, Plantas y equipos, Propiedades de Inversión y Activos Intangibles**

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales que indiquen que el valor de un activo pueda no ser recuperable, se revisa el valor de la propiedad y equipo y de los demás activos.

Se reconocerá una pérdida por deterioro de valor cuando exista una incapacidad de recuperar con los flujos de fondos futuros que un grupo de bienes produce, su valor actual en libros, cuando el valor libro es mayor que el valor recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro.

La reversión de pérdidas por deterioro se limita al importe en libros que hubiera tenido el activo hubiera habido una pérdida por deterioro. La reversión se abona a la cuenta de resultados, o bien debe ser tratada como un incremento de revalorización para activos anteriormente revalorizados.

## **13. Pasivos contingentes**

Los Pasivos Contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros, a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota.

## **14. Préstamos**

Los préstamos con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción.

Posteriormente, los recursos de terceros se valorizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

### **15. Provisiones**

Las provisiones serán reconocidas cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Tiene una obligación presente, legal o implícita, que proviene de eventos pasados,
- Es probable que tenga que desprenderse de recursos para liquidar dicha obligación y
- Puede hacerse una estimación fiable del monto de la obligación.

### **16. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades de la Compañía.

Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos.

Los ingresos derivados de la Prestación de Servicios, se reconocen en el periodo en que se prestan los servicios.

### **17. Costo de venta**

El costo de venta es reconocido en el mismo período que se reconocen las ventas por la entrega de los apartamentos y oficinas, y es determinado tomando como base el total de los costos incurridos en la construcción, dividido entre el total de metros cuadrados del total del sector, multiplicado por el total de metros cuadrados entregados por cada apartamento que incluyen áreas habitables y áreas comunes

### **18. Reconocimiento de gastos**

Los gastos se reconocen en el momento en que son incurridos.

### **19. Indemnizaciones**

La Compañía tiene la política de pagar a sus empleados indemnización, según lo establecido en la contratación respectiva, lo cual consiste en un salario promedio anual por cada año laborado, sin importar la causa de la terminación de la relación laboral. Se realiza un estudio actuarial por medio de un profesional independiente, para determinar la obligación por indemnizaciones.

### **20. Arrendamiento Operativo y Financiero**

Los contratos de arrendamiento se clasifican como financieros cuando el contrato transfiere a la compañía sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

Para los contratos que califican como arrendamientos financieros, se reconoce a la fecha inicial un activo y un pasivo por un valor equivalente al menor valor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor presente de los pagos futuros de arrendamiento y la opción de compra. En forma posterior los pagos por arrendamiento se asignan entre el gasto financiero y la reducción de la obligación de modo que se obtiene una tasa de interés constante sobre el saldo de la obligación.

Los contratos de arrendamiento que no califican como arrendamientos financieros, son clasificados como arrendamientos operativos y los respectivos pagos de arrendamiento son cargados a resultados cuando se efectúan o se devengan.

### **21. Costos por intereses**

Los costos por intereses incurridos para la construcción de cualquier activo calificado se capitalizan durante el periodo de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Otros costos por intereses se registran en resultados.

## 22. Impuestos

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto sobre la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

### Impuesto corriente:

El impuesto por pagar corriente se basa en las ganancias fiscales registradas durante el año. La ganancia fiscal difiere de la ganancia reportada en el estado de resultados integral, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles en otros años y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final del período sobre el cual se informa.

### Impuestos diferidos:

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las que cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos es revisado al final de cada período sobre el que se informa y se debe reducir el importe del saldo del activo por impuestos diferidos, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente ganancia fiscal, en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas que al final del período sobre el que se informa hayan sido aprobadas o prácticamente terminado el proceso de aprobación.

Los impuestos corrientes y diferidos, se reconocen como ingreso o gasto, y se incluyen en el resultado del período.

## **DESUR INMOBILIARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA**

### **MEMORÁNDUM**

#### **DETERMINACIÓN DE USO DE EXENCIONES OPCIONALES**

#### **POR ADOPCIÓN DE**

#### **NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

<b>Proceso</b>	<b>Determinación de uso de exenciones opcionales de NIIF 1</b>
<b>Responsable del proceso</b>	<b>Víctor Manuel Sipac Cuin / Gerencia Financiera</b>
<b>Referencia</b>	<b>M-NIIF-004</b>
<b>Fecha</b>	<b>Abril de 2013</b>

### **Políticas Contables referidas a la primera adopción de NIIF**

La NIIF 1 exige la aplicación retrospectiva completa de las NIIF. Sin embargo a NIIF 1 permite exenciones opcionales y excepciones obligatorias a la aplicación retrospectiva de las Normas Internacionales de Información Financiera, para ayudar en el proceso de transición.

Desur Inmobiliaria, S.A. adoptará las siguientes exenciones opcionales para la preparación de sus primeros estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### **Costo atribuido:**

Esta exención se utilizó para los rubros de Propiedades de inversión, Inmuebles y Maquinaria. Se realizaron valuaciones para determinar el valor razonable a la fecha de transición y tomar este valor como costo atribuido.

#### **Arrendamientos:**

Esta exención se utilizó para observar lo documentado en los contratos de arrendamiento financiero del uso de vehículos por la compañía, a la fecha de transición.

#### **Costos por préstamos:**

Utilizada para no registrar los costos por intereses en los activos fijos de la compañía, y dejar el desembolso como gasto, según se ha reconocido previamente por la Ley del Impuesto Sobre la Renta a la fecha de transición.

#### **Procedimiento 4**

**Realizar un análisis de las diferencias entre las prácticas contables en la Ley del Impuesto Sobre la Renta y las políticas NIIF, observando la esencia económica por las transacciones y eventos que contienen los saldos de las diferentes cuentas, para elaborar los ajustes que correspondan, incluyendo el cálculo y registro del Impuesto Sobre la Renta diferido para la elaboración del balance general de apertura.**

Las prácticas contables que la compañía utiliza en base a la Ley del Impuesto Sobre la Renta y las políticas contables NIIF seleccionadas anteriormente deben compararse para identificar las diferencias entre ellas y así elaborar los ajustes y reclasificaciones que sean necesarios para la adopción de las NIIF por primera vez.

A continuación se observa la comparación descrita en el párrafo anterior y se documenta la elaboración de los ajustes y reclasificaciones necesarios para elaborar el balance de apertura NIIF.

### **DESUR INMOBILIARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA**

#### **AJUSTES Y RECLASIFICACIONES CONTABLES**

#### **POR ADOPCIÓN DE**

#### **NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

<b>Proceso</b>	<b>Registros contables de ajustes y reclasificaciones NIIF</b>
<b>Responsable del proceso</b>	<b>Víctor Manuel Sipac Cuin / Gerencia Financiera</b>
<b>Referencia</b>	<b>M-NIIF-005</b>
<b>Fecha</b>	<b>Abril de 2013</b>

**Alcance:**

El alcance de este memorándum se extiende a los rubros de los estados financieros de Desur Inmobiliaria, S.A y que pertenecen al 1 de Enero de 2011, 31 de Diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2012.

**Objetivo:**

Las NIIF describen el reconocimiento, medición, revelación y presentación de forma correcta para las transacciones y rubros que conforman los estados financieros de una compañía, establecen un marco conceptual que difiere con las prácticas del Impuesto Sobre la Renta en Guatemala.

Los requerimientos que establece la NIIF 1 para obtener los primeros estados financieros NIIF de la compañía y por lo cual se realizarán ajustes y reclasificaciones son los siguientes:

- Reconocer todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento es requerido por las NIIF
- No reconocer partidas como activos y pasivos si las NIIF no permiten el reconocimiento
- Reclasificar los partidas reconocidos según ISR como un tipo de activo, pasivo o componente de patrimonio, pero que según las NIIF son un tipo diferente de activo, pasivo o componente de patrimonio; y
- Medir todos los activos y pasivos según lo requerido por las NIIF

A continuación se muestran las diferencias entre las prácticas contables que establece la Ley de ISR y las políticas NIIF adoptadas, para poder realizar los ajustes y reclasificaciones necesarios por la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, por el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

**Determinación de diferencias entre prácticas según la Ley del Impuesto Sobre la Renta y Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Compañía, para determinación de ajustes y reclasificaciones NIIF.**

<b>Rubro</b>	<b>Cuenta</b>	<b>Práctica según Impuesto Sobre la Renta</b>	<b>Base Legal Decreto 26-92 [Decreto 10-2012]</b>	<b>Política según Normas Internacionales de Información Financiera</b>	<b>Referencia técnica</b>
Efectivo	Cajas y Bancos en moneda extranjera	Las diferencias cambiarias se registran cuando se compran o venden las divisas	Artículo 38 [Artículo 21]	Medición a la tasa de cambio de cierre del período contable.	NIC 21
Cuentas por cobrar	Provisión de cuentas incobrables	Medición hasta el 3% de las cuentas y documentos por cobrar del giro habitual del negocio.	Artículo 38 [Artículo 41]	Medición de Deterioro, por lo que se debe realizar a la fecha del cierre contable, un análisis comercial y financiero para observar el posible deterioro de los saldos que se encuentran por cobrar.	NIC 39

<b>Rubro</b>	<b>Cuenta</b>	<b>Práctica según Impuesto Sobre la Renta</b>	<b>Base Legal Decreto 26-92 [Decreto 10-2012]</b>	<b>Política según Normas Internacionales de Información Financiera</b>	<b>Referencia técnica</b>
Inventarios	Apartamentos	Registro al costo de la construcción.	Artículo 49 [Artículo 41]	Registro al menor, entre el costo y el Valor Neto de Realización.	NIC 2
Inventarios	Materiales y Repuestos	Registro al costo de adquisición y valuación por el método promedio ponderado.	Artículo 49 [Artículo 41]	Registro al menor entre el costo y al Valor Neto de Realización, el consumo de los inventarios se determina usando el método del promedio ponderado.	NIC 2
Inventarios	Obsolescencia de Inventarios	Reconocimiento de obsolescencia cuando se realiza el procedimiento establecido por la legislación Guatemalteca.	Artículo 49 [Artículo 41]	Reconocimiento cuando el costo supere el Valor Neto de Realización los inventarios.	NIC 2
Propiedad, Planta y Equipo	Todas las cuentas que conforman el rubro de propiedad, planta y equipo	Depreciación según porcentaje máximo, por método de línea recta.	Artículo 16 a 23 [Artículo 25 a 29]	Depreciación según la vida útil por método de línea recta.	NIC 16

<b>Rubro</b>	<b>Cuenta</b>	<b>Práctica según Impuesto Sobre la Renta</b>	<b>Base Legal Decreto 26-92 [Decreto 10-2012]</b>	<b>Política según Normas Internacionales de Información Financiera</b>	<b>Referencia técnica</b>
Otros Activos	Gastos de Organización	Reconocimiento como activo, para amortizar en 5 años.	Artículo 16 a 23 [Artículo 25 a 29]	Reconocimiento como un gasto, en el periodo corriente.	NIC 38 (68-70)
Proveedores	Proveedores en moneda extranjera	Medición a la tasa de cambio de la fecha de la transacción.	Artículo 38 [Artículo 21]	Medición a la tasa de cambio de la fecha de cierre del ejercicio.	NIC 21 NIC 12
Indemnizaciones	Provisión para Indemnizaciones	Registro hasta un porcentaje del 8.33% del total de sueldos anuales.	Artículo 38 [Artículo 21]	Provisión de indemnizaciones del valor presente de la obligación por medio de un estudio actuarial	NIC 19
Ingresos	Ventas de apartamentos  Alquiler de oficinas	Método de reconocimiento por el sistema de lo devengado, cuando se realiza a facturación.	Artículo. 52 [Artículo 35]	Reconocimiento cuando entre otras condiciones: se realice la transferencia al comprador de los riesgos y ventajas, derivados del apartamento vendido; y sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados a la renta de oficinas.	NIC 1 (25-26) NIC 18 (14) NIIF 7 (40)

**Determinación de diferencias entre políticas según el ISR y NIIF, para realizar reclasificaciones:**

<b>Nombre de rubro según ISR</b>	<b>Nombre de rubro según NIIF</b>	<b>Práctica según Impuesto Sobre la Renta</b>	<b>Base Legal Decreto 26-92 [Decreto 10-2012]</b>	<b>Política según Normas Internacionales de Información Financiera</b>	<b>Referencia técnica</b>
Inversiones	Equivalente de efectivo	Registro al costo	Artículo 46 [Artículo 40]	Registro al costo	NIC 39
Terrenos	Propiedades de Inversión	Medición al costo histórico	Artículo 46 [Artículo 40]	Medición al costo histórico	NIC 41
Maquinaria	Activos fijos mantenidos para la venta	Registro al costo, menos depreciación acumulada	Artículo 16 a 23 [Artículo 25 a 29]	Registro al menor entre el costo y el valor neto de realización.	NIIF 5
Gastos No Deducibles	Varias cuentas de gastos	Clasificación como Gastos No Deducibles, los desembolsos que no cumplan con los requerimientos legales.	Artículo 38 [Artículo 21]	Clasificación de los gastos por su naturaleza y sustancia no por la forma legal.	NIC 1
Corto plazo Largo Plazo	Corriente No Corriente	N/A	N/A	Clasificación, según los activos y pasivos que sean realizables en 12 meses o mayores a 1 año.	NIC 1

**Determinación de diferencias entre prácticas según el ISR y NIIF, para realizar ajustes por reconocimiento por transición:**

<b>Nombre de Rubro según NIIF</b>	<b>Práctica según Impuesto Sobre la Renta</b>	<b>Base Legal Decreto 26-92 [Decreto 10-2012]</b>	<b>Política según Normas Internacionales de Información Financiera</b>	<b>Referencia técnica</b>
Provisiones	No existen provisiones de pasivos. Los gastos se registran únicamente en el periodo en el cual se encuentra emitida la factura.	No normado	Los pasivos que afectan a los estados financieros se registran por los costos y gastos que se recibieron en el periodo corriente.	NIC 10  NIC 37
Impuesto Sobre la Renta Diferido	Impuesto sobre las ganancias del periodo, no existe el Impuesto sobre la Renta Diferido en la compañía.	Ley del Impuesto sobre la Renta Decreto 10-2012	Fiscal y diferido (Diferencias temporarias imponderables y deducibles)	NIC 12
Activos por arrendamiento financiero	No existe el arrendamiento financiero en la Ley	No normado	Registro como activo y pasivo	NIC 17

Para las cuentas que no son mencionadas en las diferencias presentadas, no se realizarán ajustes para la adopción NIIF.

Con base a las diferencias anteriores y con la información proporcionada por los demás departamentos de la empresa y que se muestra a continuación, se realizó un análisis de la esencia económica por las transacciones y eventos que contienen los saldos de las diferentes cuentas, determinando lo siguiente:

**Efectivo:**

El rubro contiene saldos en Dólares de los Estados Unidos de América. (Ajustes No.1, No.26, No.46)

**Cuentas por Cobrar**

En el rubro de cuentas por cobrar existen clientes con saldos en mora diferentes a la estimación máxima del 3%, establecido en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, así como cuentas por cobrar que aunque se tenga el derecho legal, ya no serán cobradas debido a varias circunstancias, según información del encargado de cobros.

Los saldos de la estimación de clientes incobrables, según el análisis comercial y financiero realizado a la cartera de clientes al final de cada año es el siguiente:

Descripción	31/12/2012	31/12/2011	1/1/2011
Cientes por alquiler de oficinas	Q320,432	Q302,123	Q288,132
Cientes por venta de apartamentos	Sin cuentas incobrables por los tres años		

En el transcurso de los tres años, no se ha rebajado ninguna cuenta de la estimación realizada desde el 1 de enero de 2011. (Ajustes No. 2, No. 27, No. 47)

En clientes también se observaron ventas que se realizaron a compañías relacionadas de El Salvador, Mexico y Argentina. Los saldos al final de cada año son:

Descripción	31/12/2012	31/12/2011	1/1/2011
SalDOS de compañías relacionadas en el rubro de clientes.	Q75,412,153	Q55,188,934	Q47,156,324

Los precios por la venta de estos apartamentos, son los mismos que los determinados para clientes terceros.

En el saldo de otras cuentas por cobrar se encuentran préstamos que se han realizado a compañías relacionadas. Al final de cada ejercicio contable, los saldos son:

Descripción	31/12/2012	31/12/2011	01/1/2011
Préstamos a compañías relacionadas	Q67,098,477	Q54,990,003	Q45,589,499

Los saldos anteriores fueron cancelados aproximadamente a los seis meses posteriores al final de cada ejercicio. (Reclasificación No.3, No. 4, No. 28, No. 48)

En el saldo de otras cuentas por cobrar al 1 de enero de 2011 se encuentra un anticipo a empleado por Q65,500 que corresponde a un pago de comisión adelantada que se le realizó a un vendedor y que ya no labora en la compañía. La cuenta se encuentra al 31 de diciembre de 2012 en el departamento jurídico de la compañía, por lo que el saldo aún se encuentra en los libros contables a esa fecha. (Ajuste 5)

Se estima que la utilización de las retenciones IVA por Compensar se realizará a partir del año 2014, ya que desde el 1 de enero de 2011 hasta el 31 de diciembre de 2012, el saldo se ha acumulado, lo que no ha permitido la correspondiente compensación al pago de IVA determinado mensualmente. (Reclasificación No. 6, No. 29, No. 49)

### **Inventarios:**

Al realizar un estudio sobre el Valor Neto de Realización, para los inventarios de apartamentos al 1 de enero de 2011, ubicados en la ciudad de Guatemala, se observó que el valor del mt2 de construcción de dichos apartamentos ha tenido un descenso, debido a que en el área cercana al edificio de los apartamentos se han construido oficinas del Ministerio de Trabajo de Guatemala, lo cual ha afectado al sector, debido a manifestaciones públicas que se realizan constantemente.

Los metros cuadrados de los apartamentos se encuentran divididos en los siguientes proyectos:

Proyecto	Costo Mt2	VNR mt2	Variación	Existencia Mt2	Total excedente en libros del VNR
Victoria I	Q6,185	Q5,023	Q1,162	9,749	Q11,328,338
Victoria II	Q7,200	Q6,042	Q1,158	5,950	Q6,890,100
Total					Q18,218,438

Al 31 de diciembre de 2012, aún no se han vendido dichos apartamentos, manteniendo el valor neto de realización calculado el 1 de enero de 2011. (Ajuste No. 7)

Del inventario de materiales al 1 de enero de 2011 se encuentran obsoleta la cantidad de Q123,147. El inventario pertenece a pisos de madera, y no se han rebajado de los inventarios al 31 de diciembre de 2012. (Ajuste No.8)

En inventarios se encuentran terrenos y obras en proceso que serán utilizados o vendidos en 12 meses posteriores a la fecha de cada balance. (Reclasificación No.9, No. 30, y 50)

#### **Activos Fijos:**

En el rubro de propiedad y equipo existen activos fijos que no son utilizados para las transacciones del giro normal del negocio y algunos que se negociaron para ser vendidos al año siguiente del cierre del período.

La propiedad y equipo se deprecia con los porcentajes establecido por los requerimientos legales. Sin embargo para efectos de la transición se realizaron estudios técnicos para estimar la vida útil de cada componente separable de los activos fijos.

Los Terrenos, Edificios y Maquinaria fueron valuados y así determinar el valor razonable, para efectos de tomarlo como costo atribuido a la fecha de transición de las NIIF.

La compañía optó para el Mobiliario y equipo, Herramientas, Equipo de computación y Vehículos, por su medición según los costos de los activos fijos menos la depreciación acumulada con la vida útil establecida a la fecha de transición, para efectos de adopción NIIF.

A continuación se muestra el uso de algunos elementos de la propiedad, planta y equipo que serán objeto de reclasificaciones y ajustes NIIF y los datos de la revaluación de los edificios, maquinaria y terrenos. (Ajuste y/o reclasificación No. 10, No. 11, No. 12)

No.	Rubro	Costo	Valuación al 1/1/2011	Utilización
1	Terrenos	Q1,902,422	Q6,004,500	Terreno no utilizado para las operaciones normales de la compañía, su fin es obtener plusvalía.
	Edificios	Q112,843,228	Q238,145,000	Edificios utilizados para arrendamiento de oficinas.
2	Maquinaria y Equipo	Q17,122,684	Q15,055,025	La maquinaria es utilizada para trabajos menores de construcción.

Las diferencias de los gastos por depreciaciones son las siguientes:

(Ajuste No. 13)

Al 1 de enero de 2011

Rubro	Depreciación NIIF	Depreciación ISR	Diferencia
Mobiliario y equipo	Q77,384	Q108,337	(Q30,953)
Equipo de computación	Q25,877	Q25,877	Q0
Vehículos	Q302,261	Q241,808	Q60,453
Herramientas	Q48,772	Q24,386	Q24,386
Edificios	Q0.	Q5,642,161	(Q5,642,161)
Maquinaria	Q0	Q3,424,537	(Q3,424,537)

Al 31 de diciembre de 2011 (Ajuste No. 31)

Rubro	Depreciación NIIF	Depreciación ISR	Diferencia
Mobiliario y equipo	Q116,075	Q165,130	(Q49,055)
Equipo de computación	Q25,037	Q25,037	Q0
Vehículos	Q332,487	Q242,768	Q89,719
Herramientas	Q48,772	Q25,387	Q23,385
Edificios	Q3,969,083	Q5,642,962	(Q1,673,879)
Maquinaria	Q1,505,503	Q1,141,516	Q363,987

Al 31 de diciembre de 2012 (Ajuste 51)

<b>Rubro</b>	<b>Depreciación NIIF</b>	<b>Depreciación ISR</b>	<b>Diferencia</b>
Mobiliario y equipo	Q145,819	Q178,424	(Q30,953)
Equipo de computación	Q26,948	Q26,948	Q0
Vehículos	Q436,263	Q240,082	Q60,453
Herramientas	Q3,997	Q23,679	Q24,386
Edificios	Q3,969,083	Q5,142,161	(Q5,642,161)
Maquinaria	Q1,505,503	Q2,804,769	(Q3,424,537)

Al 31 de diciembre de 2012, se realizó una transacción de venta de maquinaria pactada en el año 2012, con entrega y cancelación para el 15 de mayo de 2013, por Q8,144,322 (Ajuste No. 52)

**Otros Activos:**

En el rubro se encuentran inversiones mantenidas hasta su vencimiento, lo que ocurre el 15 de enero de 2014, a excepción de un depósito con vencimiento el 15 de febrero de 2013. (Ajuste No. 14, y No. 54)

Los gastos de organización se amortizan al gasto en cinco años por el método de línea recta. (Ajustes No.15, No.32, y No.53)

**Pasivo a corto plazo:**

En el rubro de pasivos a corto plazo se encuentran saldos en Dólares de los Estados Unidos de América, en las cuentas de proveedores. Por las cuentas de depósitos por arrendamientos, reservaciones, rentas anticipadas y anticipos de clientes, el saldo total pertenece a la moneda mencionada. (Ajustes No.16, No.33 y No.55).

En proveedores se encuentran saldos que corresponden a compañías relacionadas. (Ajustes No.19, No.36 y No.58)

### **Préstamos y pagarés por pagar**

Los préstamos se encuentran contratados en Dolares de los Estados Unidos de America, y cuenta con porciones para ser cancelados en un lapso de antes y después de doce meses después del cierre contable.

Los pagarés se encuentran en Doláres de los Estados Unidos de America y serán cancelados hasta su vencimiento, lo cual sucederá en el año 2014.

No existen gastos considerables por las transacciones de préstamos y pagarés. (Ajustes No.17, No.18, No.34, No.35, No.56 y No.57)

### **Indemnizaciones:**

El pago de indemnización por el tiempo laborado a los trabajadores de la compañía se realiza sin importar la causa de terminación laboral, por lo que el empleado recibe la indemnización sin importar si el empleado renuncia o es despedido.

Los ajustes por el valor presente de la obligación por indemnizaciones fue determinada por un profesional con un cálculo actuarial, el cual presenta las siguientes cantidades como provisión de indemnizaciones a los empleados. (Ajustes No.20, No.37 y No.59)

<b>Descripción</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>1/1/2011</b>
Valor presente al cierre	Q3,978,124	Q3,144,520	Q2,989,147

### **Ingresos:**

En el rubro de ingresos se encuentran ventas de apartamentos facturados, pero los inmuebles no han sido entregados a la fecha del cierre contable.

De los apartamentos facturados que se encuentran pendientes de entregar son los siguientes:

Al 1 de enero de 2011:

(Ajustes No.21, No.22, No.38 y No.39)

<b>Proyecto</b>	<b>Apartamento</b>	<b>Venta</b>	<b>Costo de ventas</b>
Victoria I	2F	Q2,870,800	Q1,822,302
Aguileri	4C	Q2,640,000	Q1,514,082
Total		Q5,510,800	Q3,336,384

Al 31 de diciembre de 2012 (Ajustes No.60 y No.61)

<b>Proyecto</b>	<b>Apartamento</b>	<b>Venta</b>	<b>Costo de ventas</b>
Manzanos	2F	Q1,435,400	Q849,241
Manzanos	4C	Q1,435,400	Q849,241
Total		Q2,870,800	Q1,698,482

### **Gasto por Arrendamientos:**

En el rubro de gastos por arrendamientos se encuentra contabilizado un contrato para el uso de vehículos con las siguientes características:

1. El contrato transfiere todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los vehículos.
2. El arrendamiento es con opción a compra, lo cual se ejercerá por la administración al realizar el último pago.

3. Los datos del arrendamiento son: Bien arrendado: Vehiculos, Valor de opción de compra: Q2,000, Duración del contrato: 36 meses, Valor de cuota mensual: Q. 75,000, Vida útil: 4 años, Tasa de interés efectiva: 5%

La tabla de amortización por año es el siguiente:

<b>Año</b>	<b>Capital</b>	<b>Intereses</b>	<b>Amortización anual</b>	<b>Pago anual</b>
1	Q2,452,651	Q122,632	Q777,367	Q900,000
2	Q777,367	Q38,868	Q861,132	Q900,000
3	Q861,132	Q43,057	Q856,943	Q900,000
3			Q2,000	Q2,000

(Ajustes No.23, No.40, y No. 62)

#### **Intereses:**

En el rubro de gasto por intereses se encuentran desembolsos que corresponden a costos por préstamos bancarios utilizados para compra de activos fijos de la siguiente manera: Q698,356 y Q537,987 al 31 de diciembre de 2011 y 2012 respectivamente. Por los intereses que corresponden a los activos construidos antes del 1 de enero de 2011, no se tiene la información correspondiente. (Ajustes No.41 y No.63)

#### **Provisiones por multas**

La compañía estuvo involucrada en un litigio importante con el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales de Guatemala. Los abogados de la Compañía esperaban perder el caso y desembolsar Q450,000 según el análisis realizado al 31 de diciembre de 2011. El caso fue sentenciado en abril de 2013 y obligó a la compañía pagar Q600,000.

Esta provisión no se realizó en los estados financieros con base a las prácticas establecidas en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, por no requerirlo legalmente. (Ajustes No.43, y No.65)

Con los datos anteriores se procede a realizar los ajustes y reclasificaciones contables, para el proceso de conversión de las cifras de los saldos según ISR a NIIF por la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, por el período de transición, de la siguiente manera:

### **Efectivo**

- **Contabilidad bajo ISR**

#### **Reconocimiento y medición**

Las diferencias cambiarias por las cuentas de moneda extranjera se registran cuando se compran o venden las divisas.

- **Contabilidad bajo NIIF**

La NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación, define como un activo financiero al efectivo. Sin embargo el tratamiento contable por las transacciones en moneda extranjera lo contempla la NIC 21: Efectos de las variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera

#### **Reconocimiento y Medición**

El efectivo de las cuentas en moneda extranjera se deberá medir al tipo de cambio de cierre del periodo contable.

#### **Revelación y Presentación:**

La política contable y demás revelaciones requeridas por las NIIF, se pueden observar en las nota a los estados financieros que se presentan posteriormente.

- **Ajustes por adopción NIIF:**

El ajuste por la reexpresión de la moneda extranjera al cierre del balance de situación financiera por la fecha de transición al 1 de enero de 2011, es el siguiente:

**Cálculos:**

<b>Cuenta</b>	<b>Cantidad Registrada</b>	<b>Cantidad valuada a tipo de cambio de cierre (8.01)</b>	<b>Ajuste</b>
Cajas moneda extranjera (US\$. 13,322)	Q 105,245	Q 106,709	Q 1,464
Bancos moneda extranjera (US\$. 5,531,220)	Q 43,696,638	Q 44,305,072	Q 608,434

**Ajuste NIIF:**

<b>Descripción de Cuenta</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
P#1 1/1/2011		
Caja moneda extranjera	Q. 1,464	
Bancos moneda extranjera	608,434	
Ganancias acumuladas		Q. 609,898
P/ Registro de diferencial cambiario a la fecha de transición.	Q. 609,898	Q. 609,898

**Cuentas por cobrar**

- **Contabilidad bajo ISR**

**Reconocimiento y medición**

**Cuentas por cobrar de origen comercial:** Las cuentas por cobrar se registran al costo, sin especificar la clasificación de cuentas por cobrar a clientes y compañías relacionadas, y sin clasificarse según el tiempo en el que se espera sea recuperada la cuenta por cobrar.

**Impuestos por cobrar y otras cuentas por cobrar:** Se registran al costo, sin especificar clasificaciones por el tiempo en el que se espera sea recuperado el saldo.

**Estimación de cuentas incobrables:** Se realiza una estimación de cuentas incobrables hasta por un 3% del valor de cuentas por cobrar por el giro habitual del negocio.

- **Contabilidad bajo NIIF**

Bajo NIIF el tratamiento contable de las cuentas por cobrar lo especifican las siguientes normas:

NIC 32: Instrumentos Financieros: Presentación

NIC 39: Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición

NIIF 7: Instrumentos Financieros: Información a revelar

### **Reconocimiento y Medición**

**Las cuentas por cobrar de origen comercial:** Constituyen activos que representan un derecho contractual de recibir efectivo en el futuro y no son transados en mercados lo cual no ofrecen cambios con respecto al reconocimiento según ISR, una vez sean a corto plazo, de lo contrario deben ser valorizados al costo amortizado (tasa de interés efectiva).

**Impuestos por cobrar:** No constituyen instrumentos financieros, ya que es un activo que no tiene un origen contractual, si no que es creado como resultado de un requerimiento legal impuesto por el estado, según NIC 32.

**Anticipos a proveedores y acreedores:** No cumplen los requisitos establecidos como instrumentos financieros según la NIC 39, ya que se espera recibir bienes como inventarios o activos fijos y no dinero u otro instrumento financiero, por lo cual se deberá de reclasificar en el rubro correspondiente, según el bien que se espera recibir.

**Anticipos por cobrar a empleados:** Los saldos constituyen préstamos, por lo cual se debe de registrar la NIC 39 usando el método de costo amortizado, si es a largo plazo.

**Otras cuentas por cobrar:** Según las transacciones que se encuentren en esta cuenta, podrán ser reclasificados a donde corresponde tomando en cuenta la integridad o la espera del beneficio económico futuro, el plazo de recuperación y el análisis de cobrabilidad del mismo.

**Estimación para cuentas incobrables:** Según NIC 39, la compañía debe realizar a la fecha del cierre contable, un análisis comercial y financiero para observar el posible deterioro de los saldos que se encuentren por cobrar.

**Revelación y Presentación:**

La política contable y demás revelaciones requeridas por las NIIF, se pueden observar en la nota a los estados financieros que se presentan posteriormente.

- **Ajuste por adopción NIIF:**

Los ajustes derivados del reconocimiento, medición y presentación para la adopción de NIIF para el período de transición al 1 de enero de 2011 son los siguientes:

Descripción de Cuenta		Debe	Haber
P#2	1/01/2011		
	Estimación de cuentas incobrables	Q. 2,184,456	
	Ganancias acumuladas		Q. 2,184,456
	P/ Ajuste de deterioro de la cuenta de clientes a la fecha de transición.	Q. 2,184,456	Q. 2,184,456

<b>Descripción de Cuenta</b>		<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
P#3	1/01/2011		
	Cuentas por cobrar Cías. Relacionadas	Q. 47,156,324	
	Clientes		Q.47,156,324
	P/ Reclasificación de transacciones entre		
	compañías relacionadas.	Q. 47,156,324	Q.47,156,324

<b>Descripción de Cuenta</b>		<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
P#4	1/01/2011		
	Cuentas por cobrar Cías Relacionadas	Q. 45,589,499	
	Otras cuentas por cobrar		Q. 45,589,499
	P/ Reclasificación de transacciones,		
	según su origen.	Q. 45,589,499	Q. 45,589,499

<b>Descripción de Cuenta</b>		<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
P#5	1/01/2011		
	Ganancias acumuladas	Q. 65,500	
	Otras cuentas por cobrar		Q. 65,500
	P/ desreconocimiento de activo, ya que		
	no podrá recuperarse en el futuro.	Q. 65,500	Q. 65,500

<b>Descripción de Cuenta</b>		<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
P#6	1/01/2011		
	Retenciones IVA por acreditar NC	Q. 4,023,411	
	Retenciones IVA por acreditar		Q. 4,023,411
	P/ Reclasificación a No Corriente de saldo de Retenciones IVA por acreditar	Q. 4,023,411	Q. 4,023,411

### **Inventarios**

- **Contabilidad bajo ISR**

#### **Reconocimiento y medición**

Los inventarios se valúan al costo, no se permiten provisiones de inventarios obsoletos.

- **Contabilidad bajo NIIF**

Bajo NIIF el tratamiento contable que deben tener los diferentes inventarios lo contempla la NIC 2: Inventarios

#### **Reconocimiento y Medición**

Los inventarios son valuados al menor entre el costo y el valor neto realizable

#### **Revelación y Presentación:**

La política contable y demás revelaciones requeridas por las NIIF, se pueden observar en las notas a los estados financieros que se presentan posteriormente.

**Ajuste por adopción NIF:**

Los ajustes por el registro del valor neto de realización e inventarios obsoletos, así como la clasificación de los inventarios, para el período de transición, son los siguientes:

	<b>Descripción de Cuenta</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
P#7	1/01/2011		
	Ganancias acumuladas	Q. 18,218,438	
	Provisión VNR Inventarios		Q. 18,218,438
	P/ Pérdida por relación entre el costo y el valor neto de realización	Q. 18,218,438	Q. 18,218,438

	<b>Descripción de Cuenta</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
P#8	1/01/2011		
	Ganancias acumuladas	Q. 123,147	
	Provisión Inv. Obsoletos		Q. 123,147
	P/ Registro de obsolescencia de inventarios a la fecha de transición	Q. 123,147	Q. 123,147

	<b>Descripción de Cuenta</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
P#9	1/01/2011		
	Inventario de obras en proceso NC	Q. 73,079,134	
	Inventario de terrenos urbanización NC	15,524,875	
	Inventario de obras en proceso		Q. 73,079,134
	Inventario de terrenos urba.		15,524,875
	P/ Reclasificación de Inventario de características de uso no corriente.	Q. 88,604,009	Q. 88,604,009

## **Propiedad, Planta y Equipo**

- **Contabilidad bajo ISR**

### **Reconocimiento y medición**

Se registran al costo y depreciados por el método de línea recta según los porcentajes establecidos en el Impuesto Sobre la Renta.

- **Contabilidad bajo NIIF**

Bajo NIIF el tratamiento contable que debe de tener la propiedad, planta y equipo y las reclasificaciones a propiedades de inversión y activos fijos mantenidos para la venta lo contemplan las normas NIC 16: Propiedad, planta y Equipo, NIC 41: Propiedades de Inversión y NIIF 5: Activos Fijos mantenidos para la venta

### **Reconocimiento y Medición**

Las Propiedades, y equipo, son registradas al costo, propiedades de inversión por el método de revaluación y activos fijos mantenidos para la venta, al menor entre el valor en libros o valor razonable menos los costos de venta.

### **Revelación y Presentación:**

La política contable y demás revelaciones requeridas por las NIIF, para las cuentas mencionadas anteriormente, se pueden observar en las notas a los estados financieros que se presentan posteriormente.

### **Aplicación NIIF 1**

Desur, S.A optó en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de los Edificios y Maquinaria a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido, así como para la Propiedad de Inversión.

Los ajustes y reclasificaciones de activos fijos y depreciaciones acumuladas para registrar la transacción a NIIF son las siguientes:

<b>Descripción de Cuenta</b>		<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
P#10	1/01/2011		
	Propiedades de Inversión	Q. 6,004,500	
	Terrenos		Q. 1,902,422
	Ganancias acumuladas		4,102,078
	P/ Reclasificación de terrenos y registro de costo atribuido de valor razonable.	Q. 6,004,500	Q. 6,004,500

<b>Descripción de Cuenta</b>		<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
P#11	1/01/2011		
	Edificios	Q. 238,145,000	
	Dep. Acum Edificios	5,642,161	
	Edificios		102,843,228
	Ganancias acumuladas		Q. 140,943,933
	P/ Registro de costo atribuido al valor razonable a la fecha de transición.	Q. 243,787,161	Q. 243,787,161

<b>Descripción de Cuenta</b>		<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
P#12	1/01/2011		
	Maquinaria	Q. 15,055,025	
	Dep. Acum Maquinaria	3,424,537	
	Maquinaria		Q. 17,122,684
	Ganancias acumuladas		1,356,878
	P/ Registro de costo atribuido al valor razonable a la fecha de transición.	Q. 18,479,562	Q. 18,479,562

Descripción de Cuenta		Debe	Haber
P#13	1/01/2011		
	Ganancias acumulados	Q. 53,886	
	Dep. Acum. Mob. Y Equipo	30,953	
	Dep. Acumulada Vehículos		Q. 60,453
	Dep. Acumulada Herramientas		24,386
	P/ Reversión de depreciaciones según vida útil estimada.	Q. 84,839	Q. 84,839

### Otros Activos

- **Contabilidad bajo ISR**

#### **Reconocimiento y medición**

Las inversiones se mantienen al costo, así como los depósitos por servicios.

Los gastos de organización se amortizan por el método de línea recta por el porcentaje legal establecido.

- **Contabilidad bajo NIIF**

Bajo NIIF el tratamiento contable que debe tener las inversiones, inversiones en acciones y depósitos como garantías lo establece las siguientes normas:

NIC 32: Instrumentos Financieros: Presentación

NIC 39: Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición

NIIF 7: Instrumentos Financieros: Información a revelar

NIC 27: Inversiones en empresas controladas

### Reconocimiento y Medición

Las inversiones en pagarés son medidas al costo amortizado según la característica contractual de los flujos de efectivo esperados para dichos activo financiero.

Las inversiones en acciones, son registradas al costo. La compañía no mantiene control sobre estas empresas y tampoco una relación de influencia significativa.

Los depósitos por garantía se clasificarán a No corriente, pues no se tiene planes de entrega de locales en el año posterior al cierre contable.

### Revelación y Presentación:

La política contable y demás revelaciones requeridas por las NIIF, se pueden observar en las notas a los estados financieros que se presentan posteriormente.

### Ajuste por adopción NIIF:

Los ajustes derivados de lo gastos de organización y reclasificaciones de las inversiones para el período de transición son los siguientes:

	Descripción de Cuenta	Debe	Haber
P#14	01/01/2011		
	Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	Q. 15,000,000	
	Activos financieros mantenidos para la venta	540,000	
	Inversiones		Q. 15,000,000
	Inversiones en acciones		540,000
	P/ Reclasificación de activos financieros.	<u>Q. 15,540,000</u>	<u>Q. 15,540,000</u>

El ajuste por amortización es:

<b>Descripción de Cuenta</b>		<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
P#15	1/01/2011		
	Amortización acumulada Gtos. De Organización	Q. 413,008	
	Ganancias acumuladas	1,032,522	
	Gastos de organización		1,032,522
	Ganancias acumuladas		Q. 413,008
	P/ Desreconocimiento como activo de la cuenta Gastos de Organización	Q. 1,445,530	Q. 1,445,530

### Cuentas por pagar

- **Contabilidad bajo ISR**

#### **Reconocimiento y medición**

Las diferencias cambiarias por las cuentas de moneda extranjera se registran cuando se compran o venden las divisas.

- **Contabilidad bajo NIIF**

La NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación, define como pasivos financieros a las cuentas por pagar y otros pasivos por los cuales existe una obligación contractual de entregar efectivo u otro tipo de activo financiero. Sin embargo el tratamiento contable por las transacciones en moneda extranjera lo contempla la NIC 21: Efectos de las variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera

### **Reconocimiento y Medición**

El efectivo de las cuentas en moneda extranjera se deberá medir al tipo de cambio de cierre del periodo contable.

### **Revelación y Presentación:**

La política contable y demás revelaciones requeridas por las NIIF, se pueden observar en las nota a los estados financieros que se presentan posteriormente.

### **Ajuste por adopción NIIF:**

Los ajustes derivados de la reexpresión de la moneda extranjera al cierre del balance de situación financiera para el período de transición, son los siguientes:

### **Cálculos:**

<b>Cuenta</b>	<b>Cantidad Registrada</b>	<b>Cantidad valuada a tipo de cambio de cierre (8.01)</b>	<b>Ajuste</b>
Proveedores moneda extranjera (US\$.10,941,491)	Q. 86,984,856	Q. 87,641,343	Q. 656,487
Depósitos por arrendamiento (US\$. 468,122)	3,712,211	3,749,657	37,446
Reservaciones (US\$.4,087,090)	32,541,115	32,737,591	196,476
Rentas anticipadas (US\$.106,690)	842,356	854,587	12,231
Anticipo de clientes (US\$.1,612,190)	12,542,348	12,913,642	371,294

### Ajuste NIIF:

	<b>Descripción de Cuenta</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
P#16	1/1/2011		
	Ganancias acumuladas	Q. 1,273,934	
	Proveedores moneda extranjera		656,487
	Depósitos por arrendamiento		37,446
	Reservaciones		196,476
	Rentas anticipadas		12,231
	Anticipo de clientes		371,294
	P/ Registro de diferencial cambiario a la fecha de transición de cuentas por pagar.	Q. 1,273,934	Q.1,273,934

### Préstamos y pagarés emitidos

- **Contabilidad bajo ISR**

#### **Reconocimiento y medición**

Las diferencias cambiarias por las cuentas de moneda extranjera se registran cuando se compran o venden las divisas.

- **Contabilidad bajo NIIF**

Bajo NIIF el tratamiento contable que debe tener las cuentas de préstamos y pagarés por pagar, lo contempla las siguiente normas:

NIC 39: Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición

#### **Reconocimiento y Medición**

Según las normas indicadas anteriormente los préstamos y pagarés por pagar deben de registrarse por el método del costo amortizado. y las cuentas de moneda extranjera deben medirse al tipo de cambio de cierre.

**Revelación y Presentación:**

La política contable y demás revelaciones requeridas por las NIIF, se pueden observar en las notas a los estados financieros y los estados financieros que se presentan posteriormente.

**Ajuste por adopción NIIF:**

Los ajustes derivados de la reexpresión de la moneda extranjera al cierre del balance de situación financiera son los siguientes:

**Cálculos:**

<b>Cuenta</b>	<b>Cantidad Registrada</b>	<b>Cantidad valuada a tipo de cambio de cierre (8.01)</b>	<b>Ajuste</b>
Prestamos bancarios moneda extranjera (US\$.63,528,445)	Q. 503,780,589	Q. 508,862,844	Q. 5,082,255
Pagarés emitidos (US\$. 12,580,000)	Q. 100,000,000	Q. 100,765,800	Q. 765,800

<b>Descripción de Cuenta</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
P#17		1/1/2011
Préstamos bancarios moneda extranjera	Q. 5,082,255	
Pagarés emitidos	765,800	
Ganancias acumuladas		Q.5,848,055
P/ Registro de diferencial cambiario a la fecha de transición.	Q. 5,848,055	Q.5,848,055

<b>Descripción de Cuenta</b>		<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
P#18	1/1/2011		
	Préstamos bancarios moneda local C	Q. 47,598,985	
	Prestamos bancarios moneda extran C	153,256,338	
	Arrendamiento financiero C	1,061,978	
	Préstamos bancarios moneda local		47,598,985
	Prestamos bancarios m extranj.		153,256,338
	Arrendamientos financieros		1,061,978
	P/ Clasificación de obligaciones de No Corriente a Corriente.		
		<u>Q. 201,917,301</u>	<u>Q.201,917,301</u>

<b>Descripción de Cuenta</b>		<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
P#19	1/1/2011		
	Proveedores	Q.24,652,365	
	Cuentas por pagar Cías. Relacionadas		Q.24,652,365
	P/ Reclasificación de transacciones entre compañías relacionadas.		
		<u>Q. 24,652,365</u>	<u>Q.24,652,365</u>

### **Indemnizaciones**

- **Contabilidad bajo ISR**

#### **Reconocimiento y medición**

El gasto por indemnización y la respectiva provisión se realiza de acuerdo al porcentaje legal (8.33%) sobre los sueldos y salarios totales del periodo contable.

- **Contabilidad bajo NIIF**

El tratamiento contable lo indica la NIC 19: Beneficios a empleados

### **Reconocimiento y Medición**

Beneficios a corto plazo:

Los pagos a empleados a realizarse dentro los doce meses siguientes a la fecha de cierre contable, incluyen sueldos, bonificaciones, bono 14 y aguinaldo, aportes al IGSS, esto no genera diferencia con lo establecido en el ISR para la compañía.

Beneficios post empleo

Para las indemnizaciones la compañía debe realizar un cálculo actuarial realizado con base al método de la unidad de crédito proyectada. La cantidad calculada será el pasivo a reconocer en su totalidad en el balance general en la fecha de transición.

La empresa deber recalcular este pasivo de acuerdo con esta base, considerando tablas de mortalidad actualizadas y otras variables.

### **Revelación y Presentación:**

La política contable y demás revelaciones requeridas por las NIIF, se pueden observar en las notas a los estados financieros que se presentan posteriormente.

### **Ajuste por adopción NIIF:**

Los ajustes por el valor presente de la obligación por indemnizaciones fue determinada por un profesional por medio de un cálculo actuarial, el cual presenta las siguientes cantidades.

## Ajuste NIIF

	<b>Descripción de Cuenta</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
P#20	01/01/2011		
	Ganancias acumuladas	Q. 1,965,037	
	Indemnizaciones por pagar		Q. 1,965,037
	P/ Registro de indemnizaciones al valor presente según estudio actuarial.	Q. 1,965,037	Q. 1,965,037

## Ingresos

- **Contabilidad bajo ISR**

### **Reconocimiento y medición**

El ingreso se contabiliza al cumplir los requerimientos legales del traslado del derecho del bien o servicio, sin observar si el derecho es trasladado efectivamente.

- **Contabilidad bajo NIIF**

Bajo NIIF el tratamiento contable que debe de tener el ingreso por actividades ordinarias lo contempla en la NIC 18: Ingresos

### **Reconocimiento y Medición**

Venta de apartamentos:

Reconocimiento cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- a) La entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;

- b) La entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos.
- c) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- d) Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- e) Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

#### Alquiler de oficinas:

Reconocimiento cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- b) Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y
- d) Los costos ya incurridos en la presentación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad

#### **Revelación y Presentación:**

La política contable y demás revelaciones requeridas por las NIIF, se pueden observar en las notas a los estados financieros y los estados financieros que se presentan posteriormente.

#### **Ajuste por adopción NIIF:**

Los ajustes derivados del reconocimiento de ingresos al cierre del balance de situación financiera son los siguientes:

	<b>Descripción de Cuenta</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
P#21	1/01/2011		
	Ganancias acumuladas	Q. 5,510,800	
	Clientes		Q. 5,510,800
	P/ Registro de venta de apartamentos		
	facturados pero no entregados.	Q. 5,510,800	Q. 5,510,800

	<b>Descripción de Cuenta</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
P#22	1/01/2011		
	Inventario apartamentos	Q. 3,336,384	
	Resultados acumulados		Q. 3,336,384
	P/ Registro de alquiler de oficinas		
	facturadas pero no devengadas.	Q. 3,336,384	Q. 3,336,384

## **Arrendamientos**

- **Contabilidad bajo ISR**

### **Reconocimiento y medición**

Los arrendamientos en base al a la Ley del Impuesto Sobre la Renta existen únicamente de forma operativo, por lo que las cuotas canceladas se registran en el resultado del ejercicio.

- **Contabilidad bajo NIIF**

Bajo NIIF el tratamiento contable que debe de tener el efectivo lo contempla la siguiente norma: NIC 17: Arrendamientos

**Reconocimiento y Medición**

La medición y reconocimiento de los arrendamientos consiste de la siguiente manera:

Arrendamiento operativo:

Se registran como gasto en el período.

Arrendamientos financieros:

Se registra un activo y un pasivo por el valor razonable inicialmente, y posteriormente se contabiliza por el método de amortización.

**Revelación y Presentación:**

La política contable y demás revelaciones requeridas por las NIIF, se pueden observar en las notas a los estados financiero que se presentan posteriormente.

Los ajustes derivados del registro del arrendamiento operativo a financiero son lo siguientes:

<b>Descripción de Cuenta</b>		<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
P#23	1/01/2011		
	Vehiculos	Q. 2,452,691	
	Arrendamientos financieros		Q. 2,452,691
	P/ Registro de arrendamiento financiero de vehículos.	Q. 2,452,691	Q. 2,452,691

## **Intereses**

- **Contabilidad bajo ISR**

### **Reconocimiento y medición**

Los intereses se reconocen como gasto del periodo.

- **Contabilidad bajo NIIF**

Bajo NIIF el tratamiento contable que debe de tener el desembolso por intereses lo contempla la NIC 23: Costos por préstamos.

### **Reconocimiento y Medición**

El desembolso por intereses se debe de capitalizar, cuando han sido utilizados para la construcción o elaboración de un activo de la Compañía, de lo contrario se registrarán como gasto del período.

### **Revelación y Presentación:**

La política contable y demás revelaciones requeridas por las NIIF, se pueden observar en las notas a los estados financieros que se presentan posteriormente.

### **Aplicación NIIF 1**

Para el rubro de intereses, se utilizó la exención opcional sobre costos por préstamos, en donde permite no capitalizar los intereses por préstamos utilizados para la adquisición de activos, antes de la fecha de transición y registrarlos en resultados como se había registrado según la normativa anterior.

- **Ajuste por adopción NIIF:**

Sin ajuste por utilizar exención de costo por préstamos.

## **ISR Diferido**

- **Contabilidad bajo NIIF**

Bajo NIIF el tratamiento contable que debe de tener el efectivo lo contempla la NIC 12: Impuesto a las ganancias.

### **Reconocimiento y Medición**

El activo o pasivo por impuestos diferido se contabilizan utilizando el método del pasivo basado en el balance, considerando las diferencias temporarias surgidas de los activos y pasivos, con algunas excepciones.

### **Revelación y Presentación:**

La política contable y demás revelaciones requeridas por las NIIF, se pueden observar en las notas a los estados financieros y los estados financieros que se presentan posteriormente.

### **Ajuste por adopción NIIF:**

El impuesto sobre la renta diferido se ha calcula a continuación, verificando la información siguiente:

- La compañía no mantiene pérdidas obtenidas en periodos anteriores que sean objeto de deducción fiscal.
- La compañía no cuenta con créditos no utilizados procedentes de periodos anteriores para efectos del Impuesto Sobre la Renta
- Según historial de la empresac se espera que se disponga de ganancias fiscales futuras.
- Se ha tomado las tasas del Impuesto Sobre la Renta del Decreto 10-2012 del Congreso de la Republica de Guatemala, por el régimen de actividades lucrativas, régimen general, cuando corresponda. (Ajustes No.24 y No.25).

Desur Inmobiliaria, S.A.  
 Hoja de trabajo para cálculo de ISR Diferido según NIC 12  
 Al 1 de enero de 2011  
 Cantidades expresadas en Quetzales

Descripción de cuentas	Saldo según NIF	Saldo según ISR	Diferencias temporarias Deducible (Imponible)	Reclasificaciones	Diferencia base Deducible (Imponible)	% Tarifa ISR	ISR Diferido Activo (Pasivo)
<b>ACTIVO</b>							
Efectivo	49,420,211	48,810,313	(609,898)		(609,898)	31%	(189,068)
Clientes -neto	29,464,354	79,947,022	50,482,668	(47,156,324)	3,326,344	31%	1,031,167
Cuentas por cobrar relacionadas	92,745,823	-	(92,745,823)	92,745,823	-	31%	-
Otras cuentas por cobrar	4,024,093	49,679,092	45,654,999	(45,589,499)	65,500	31%	20,305
Créditos fiscales por acreditar	60,403,126	64,426,537	4,023,411	(4,023,411)	-	31%	-
Inventarios	410,301,828	513,911,038	103,609,210	(88,604,009)	15,005,201	31%	4,651,612
Inventarios por compensar LP	4,023,411	-	(4,023,411)	4,023,411	-	31%	-
Inventarios	88,604,009	-	(88,604,009)	88,604,009	-	31%	-
Terrenos	-	1,902,422	1,902,422	(1,902,422)	-	31%	-
Edificios	238,145,000	97,201,067	(140,943,933)		(140,943,933)	31%	(43,692,619)
Maquinaria y equipo-neto	15,055,025	13,698,147	(1,356,878)		(1,356,878)	31%	(420,632)
Mobiliario y equipo-neto	664,303	633,350	(30,953)		(30,953)	31%	(9,595)
Equipo de computación	52,538	52,538	-		-	31%	-
Vehículos	3,359,472	967,234	(2,392,238)		(2,392,238)	31%	(741,594)
Herramientas	48,772	73,158	24,386		24,386	31%	7,560
Construcción en proceso	641,125	641,125	-		-	31%	-
Propiedades de inversión	6,004,500	-	(6,004,500)	1,902,422	(4,102,078)	31%	(1,271,644)
Depositos por servicios	2,676,367	2,676,367	-		-	31%	-
Inversiones	-	15,000,000	15,000,000	(15,000,000)	-	31%	-
Activos financieros mantien. Al venc	15,000,000	540,000	(14,460,000)	(540,000)	-	31%	-
Activos financieros mante. Para la venta	540,000	-	(540,000)	15,000,000	-	31%	-
Seguros pagados por anticipado	2,000,000	-	(2,000,000)	540,000	-	31%	-
Gastos de organización-neto	-	619,514	619,514	-	619,514	31%	192,049
<b>ISR Diferido Activo</b>	<b>9,480,005</b>						
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1,032,653,962</b>	<b>892,778,924</b>					

Desur Inmobiliaria, S.A.

Hoja de trabajo para cálculo de ISR Diferido según NIC 12

A 11 de enero de 2011

Cantidades expresadas en Quetzales

Descripción de cuentas	Saldo según NIF	Saldo según ISR	Diferencias temporarias Deducible (Imponible)	Reclasificaciones	Diferencia base		% Tarifa ISR	ISR Diferido Activo (Pasivo)
					Deducible (Imponible)	(Imponible)		
<b>PASIVO</b>								
Proveedores	70,458,750	94,454,628	(23,995,878)	24,652,365	656,487		31%	203,511
Cuentas por pagar Cías relacionadas	24,652,365	-	24,652,365	(24,652,365)	-		31%	-
Otras cuentas por pagar	56,242,263	55,624,816	617,447	-	617,447		31%	191,409
Impuestos por pagar	21,493,954	21,493,954	-	-	-		31%	-
Prestaciones laborales por pagar	874,141	874,141	-	-	-		31%	-
Prestamos CP	200,855,323	-	200,855,323	(200,855,323)	-		31%	-
Arrendamiento CP	777,637	-	777,637	(777,637)	-		31%	-
Prestamos	284,038,622	479,811,690	(195,773,068)	200,855,323	5,082,255		31%	1,575,499
Arrendamientos financieros	1,675,054	-	1,675,054	777,637	2,452,691		31%	760,334
Pagarés	100,765,800	100,000,000	765,800	-	765,800		31%	237,398
Indemnizaciones	2,989,147	1,024,110	1,965,037	-	1,965,037		31%	609,161
<b>ISR Diferido Pasivo</b>	<b>46,325,153</b>	-	-	-	-		-	-
Capital	11,523,424	11,523,424	-	-	-		0%	-
Reserva legal	4,231,322	4,231,322	-	-	-		0%	-
Resultado del ejercicio	242,596,155	123,740,839	118,855,316	-	118,855,316		0%	-
<b>Efecto ISR Diferido</b>	<b>(36,845,148)</b>	-	-	-	-		-	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,032,653,962	892,778,924	-	-	ISR Diferido a resultado			(36,845,148)
					Suma ISR Diferido Activo (+)			9,480,005
					Suma ISR Diferido Pasivo (-)			46,325,153

### Ajuste de ISR Diferido a la fecha de transición: 1/1/2011

	<b>Descripción de Cuenta</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
P#24	1/1/2011		
	ISR diferido activo	Q. 9,480,005	
	Resultados acumulados	36,845,148	
	ISR diferido pasivo		Q. 46,325,153
	P/ Registro de ISR Diferido a la fecha de transición	Q. 46,325,153	Q. 46,325,153

	<b>Descripción de Cuenta</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
P#25	1/1/2011		
	ISR diferido pasivo	Q. 9,480,005	
	ISR diferido activo		Q. 9,480,005
	P/ Registro de ISR Diferido a la fecha de transición	Q. 9,480,005	Q. 9,480,005

### Procedimiento 5

**Elaborar ajustes incluyendo el cálculo y registro del Impuesto Sobre la Renta diferido para los estados financieros comparativos y primeros estados financieros según NIIF.**

Los ajustes y reclasificaciones correspondientes a los periodos de comparación y presentación para elaborar los correspondientes estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y 2012 son los siguientes:

**Período de Comparación – Al 31 de Diciembre de 2011**

**DesurInmobiliaria, Sociedad Anónima  
Resumen de ajustes por adopción a las NIIF**

<b>No.</b>	<b>Descripción de cuentas</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
P#26	31/12/2011		
	Diferencial cambiario	1,713	
	Bancos moneda extranjera	268,926	
	Diferencial cambiario		268,926
	Caja moneda extranjera		1,713
	Por registro de diferencial cambiario a la fecha de cierre (Q.7.81 por US\$.1) del ejercicio 2011 de las cuentas bancarias con un saldo de US\$.5,711,460.	270,639	270,639
P#27	31/12/2011		
	Estimación de cuentas incobrables	6,358,873	
	Cuentas incobrables		6,358,873
	Por reversión de diferencia de estimación de cuentas incobrables calculada según prácticas permitidas por la Ley de ISR	6,358,873	6,358,873
P#28	31/12/2011		
	Cuentas por cobrar Cías. relacionadas	17,433,114	
	Otras cuentas por cobrar		9,335,004
	Clientes- ventas apartamentos		8,098,110
	Por reclasificación de transacciones con compañías relacionadas en cuenta separada de cuentas por cobrar.	17,433,114	17,433,114
P#29	31/12/2011		
	Retenciones IVA por cobrar NC	5,031,573	
	Retenciones IVA por cobrar		5,031,573
	Por reclasificación de cuenta por cobrar de corriente a no corriente, por no ser recuperado en el período corriente.	5,031,573	5,031,573

P#30	31/12/2011		
	Inventario de obras en proceso NC	10,099,863	
	Inventario de terrenos para urbanización NC	3,896,712	
	Inventario de obras en proceso		10,099,863
	Inventario de terrenos para urbanización		3,896,712
	Por clasificación de inventarios de corriente a no corriente por esperar ser utilizados posterior a 12 meses.		
		<u>13,996,575</u>	<u>13,996,575</u>
P#31	31/12/2011		
	Depreciación acum. Mobiliario y Equipo	49,055	
	Depreciación acum. Edificios	1,673,879	
	Depreciaciones	477,091	
	Depreciaciones		1,722,934
	Depreciación acum. Vehiculos		89,719
	Depreciación acum. Maquinaria		363,987
	Depreciación acum. Herramientas		23,385
	Por ajustes a depreciaciones para registrar el gasto que corresponde, según vida útil de estudios técnicos.		
		<u>2,200,025</u>	<u>2,200,025</u>
P#32	31/12/2011		
	Amortización acumulada	206,504	
	Amortizaciones		206,504
	Por reversa de amortización acumulada, por gastos de amortización del período 2011.		
		<u>206,504</u>	<u>206,504</u>

P#33	31/12/2011		
	Proveedores terrenos y contratistas	158,024	
	Depositos por arrendamiento	5,678	
	Reservaciones	19,021	
	Rentas anticipadas	9,452	
	Anticipo de clientes	296,920	
	Diferencial cambiario		489,095
	Por diferencial cambiario al cierre del período, (t.c. 7.81) Proveedores US\$.10,051,002, depósitos por arrendamiento US\$.453,803, reservaciones US\$.3,549,131, rentas anticipadas US\$.69,565, anticipo de clientes US\$.1,487,416	489,095	489,095
P#34	31/12/2011		
	Préstamos bancarios moneda extranjera	11,128,223	
	Pagarés emitidos	2,516,000	
	Diferencial cambiario		13,644,223
	Por diferencial cambiario al cierre del período. Préstamos bancarios US\$.43,185,507 y pagarés emitidos US\$.12,580,000	13,644,223	13,644,223
P#35	31/12/2011		
	Préstamos bancarios moneda local C	6,867,951	
	Préstamos bancarios moneda extranjera C	51,568,855	
	Arrendamientos financieros Corriente	861,132	
	Préstamos bancarios moneda local		6,867,961
	Préstamos bancarios moneda extranjera		51,568,855
	Arrendamientos financieros		861,132
	Por clasificación de deudas de corriente a no corriente.	59,297,938	59,297,948

P#36	31/12/2011		
Proveedores terrenos y contratistas		3,057,654	
Cuentas por pagar Cías. relacionadas			3,057,654
Por clasificación de transacciones entre compañías relacionadas.		<u>3,057,654</u>	<u>3,057,654</u>
P#37	31/12/2011		
Indemnizaciones por pagar		242,060	
Ganancia actuarial			242,060
Por registro de ganancia actuarial por actualización de valor presente de obligación por indemnización.		<u>242,060</u>	<u>242,060</u>
P#38	31/12/2011		
Clientes- Ventas de apartamentos		5,510,800	
Venta de apartamentos			5,510,800
Por reversa de venta de apartamento que no cumple con el reconocimiento NIIF.		<u>5,510,800</u>	<u>5,510,800</u>
P#39	31/12/2011		
Venta de apartamentos		3,336,384	
Inventarios apartamentos			3,336,384
Por reversa de costo de venta de apartamento que no cumple con el reconocimiento NIIF.		<u>3,336,384</u>	<u>3,336,384</u>
P#40	31/12/2011		
Depreciaciones		613,173	
Intereses gasto		122,633	
Arrendamiento financiero		900,000	
Dep. acumulada vehiculos			613,173
Arrendamiento financiero			122,633
Arrendamientos			900,000
Por registro de arrendamiento financiero de vehículos a la fecha de transición		<u>1,635,806</u>	<u>1,635,806</u>

P#41	31/12/2011		
Edificios		698,356	
Depreciaciones		7,967	
Intereses sobre préstamos			698,356
Dep. acumulada edificios			7,967
Por registro de intereses utilizados para construcción de activos.		<u>706,323</u>	<u>706,323</u>
P#42	31/12/2011		
Gastos generales de administración		1,751,872	
Gastos no deducibles			<u>1,751,872</u>
Por reclasificación de gastos no deducibles.		<u>1,751,872</u>	<u>1,751,872</u>
P#43	31/12/2011		
Impuestos y multas		450,000	
Provisión multa estudios ambientales			<u>450,000</u>
Por provisión de multa emitida por el Ministerio de Ambiente de Guatemala.		<u>450,000</u>	<u>450,000</u>

**Período de Presentación – Al 31 de Diciembre de 2012**

**DesurInmboliaria, Sociedad Anónima**  
**Resumen de ajustes por período de reporte NIIF**

<b>No.</b>	<b>Descripción de cuentas</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
P#46	31/12/2012		
	Caja moneda extranjera	4,125	
	Diferencial cambiario	526,298	
	Bancos moneda extranjera		526,298
	Diferencial cambiario		4,125
	Por registro de diferencial cambiario a la fecha de cierre (Q.7.90 por US\$.1) del ejercicio 2011 de las cuentas bancarias con un saldo de US\$.7,098,952.	530,423	530,423
	Equivalentes de efectivo	5,000,000	
	Activos financieros mantenidos al vencimiento		5,000,000
	Por clasificación de inversiones con vencimiento a dos mes del cierre contable	5,000,000	5,000,000
P#47	31/12/2012		
	Estimación de cuentas incobrables	2,466,489	
	Cuentas incobrables		2,466,489
	Por reversión de diferencia de estimación de cuentas incobrables calculada según prácticas permitidas por la Ley de ISR	2,466,489	2,466,489
P#48	31/12/2012		
	Cuentas por cobrar Cías. relacionadas	31,331,693	
	Otras cuentas por cobrar		11,108,474
	Clientes- ventas apartamentos		20,223,219
	Por reclasificación de transacciones con compañías relacionadas en cuenta separada de cuentas por cobrar.	31,331,693	31,331,693

P#49	31/12/2012		
	Retenciones IVA por cobrar NC	2,990,891	
	Retenciones IVA por cobrar		2,990,891
	Por reclasificación de cuenta por cobrar de corriente a no corriente, por no ser recuperado en el período corriente.	<u>2,990,891</u>	<u>2,990,891</u>
P#50	31/12/2012		
	Inventario de obras en proceso	9,918,027	
	Inventario de terrenos para urbanización NC	3,284,836	
	Inventario de obras en proceso NC		9,918,027
	Inventario de terrenos para urbanización		3,284,836
	Por clasificación de inventarios de corriente a no corriente por esperar ser utilizados posterior a 12 meses.	<u>13,202,863</u>	<u>13,202,863</u>
P#51	31/12/2012		
	Depreciación acum. Mobiliario y Equipo	32,605	
	Depreciación acum. Herramientas	19,682	
	Depreciación acum. Edificios	1,173,078	
	Depreciación acum. Maquinaria	1,299,266	
	Depreciaciones	196,181	
	Depreciación acum. Vehiculos		196,181
	Depreciaciones		2,524,631
	Por ajustes a depreciaciones para registrar el gasto que corresponde, según vida útil de estudios técnicos.	<u>2,720,812</u>	<u>2,720,812</u>
P#52	31/12/2012		
	Activos No corrientes mantenidos para la venta	8,144,322	
	Maquinaria		8,144,322
	Por reclasificación de maquinaria que será vendida en julio de 2013.	<u>8,144,322</u>	<u>8,144,322</u>

P#53	31/12/2012		
	Amortización acumulada	206,504	
	Amortizaciones		206,504
	Por reversa de amortización acumulada, por gastos de amortización del período 2012.	206,504	206,504
P#54	31/12/2012		
	Equivalentes de efectivo	206,504	
	Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento		206,504
	Por clasificación de activo financiero con vencimiento a dos meses del cierre contable.	206,504	206,504
P#55	31/12/2012		
	Depositos por arrendamiento	21,783	
	Reservaciones	100,901	
	Rentas anticipadas	101	
	Anticipo de clientes	53,949	
	Diferencial cambiario	97,154	
	Proveedores		97,154
	Diferencial cambiario		176,734
	Por diferencial cambiario al cierre del período, (t.c. 7.81) Proveedores US\$.1,943,219, depósitos por arrendamiento US\$.499,278, reservaciones US\$.1,913,921, rentas anticipadas US\$.89,395, anticipo de clientes US\$.510,498.	273,888	273,888
P#56	31/12/2012		
	Diferencial cambiario	9,500,364	
	Préstamos bancarios moneda extranjera		8,368,164
	Pagarés emitidos		1,132,200
	Por diferencial cambiario al cierre del período. Préstamos bancarios US\$.46,444,542 y pagarés emitidos US\$.12,580,000	9,500,364	9,500,364

P#57	31/12/2012		
	Préstamos bancarios moneda local	22,456,828	
	Préstamos bancarios moneda extranjera	35,124,511	
	Arrendamientos financieros	814,192	
	Préstamos bancarios moneda local C		22,456,828
	Préstamos bancarios moneda extranjera C		35,124,511
	Arrendamientos financieros Corriente		814,192
	Por clasificación de deudas de corriente a no corriente.	<u>58,395,531</u>	<u>58,395,531</u>
P#58	31/12/2012		
	Cuentas por pagar Cías. relacionadas	18,270,560	
	Proveedores terrenos y contratistas		18,270,560
	Por clasificación de transacciones entre compañías relacionadas.	<u>18,270,560</u>	<u>18,270,560</u>
P#59	31/12/2012		
	Indemnizaciones por pagar	220,935	
	Ganancia actuarial		220,935
	Por registro de ganancia actuarial por actualización de valor presente de obligación por indemnización.	<u>220,935</u>	<u>220,935</u>
P#60	31/12/2012		
	Venta de apartamentos	2,870,800	
	Clientes- Ventas de apartamentos		2,870,800
	Por reversa de venta de apartamento que no cumple con el reconocimiento NIIF.	<u>2,870,800</u>	<u>2,870,800</u>
P#61	31/12/2012		
	Inventarios apartamentos	1,698,482	
	Costo de venta apartamentos		1,698,482
	Por reversa de costo de venta de apartamento que no cumple con el reconocimiento NIIF.	<u>1,698,482</u>	<u>1,698,482</u>

P#62	31/12/2012		
Depreciaciones		613,173	
Intereses gasto		43,057	
Arrendamiento financier		900,000	
Dep. acumulada vehiculos			613,173
Arrendamiento financier			43,057
Arrendamientos			900,000
Por registro de amortizaciones de arrendamiento financiero por vehiculos.		<u>1,556,230</u>	<u>1,556,230</u>
P#63	31/12/2012		
Edificios		537,987	
Depreciaciones		8,051	
Intereses sobre préstamos			537,987
Dep. acumulada edificios			8,051
Por registro de intereses utilizados para construcción de activos.		<u>546,038</u>	<u>546,038</u>
P#64	31/12/2012		
Gastos generales de administración		1,541,235	
Gastos no deducibles			1,541,235
Por reclasificación de gastos no deducibles.		<u>1,541,235</u>	<u>1,541,235</u>
P#65	31/12/2012		
Impuestos y multas		150,000	
Provisión multa estudios ambientales			150,000
Por provisión de multa emitida por el Ministerio de Ambiente de Guatemala.		<u>150,000</u>	<u>150,000</u>

El cálculo del impuesto sobre la renta diferido para los periodos 2011 y 2012 se presentan a continuación:

Desur Inmobiliaria, S.A.  
 Hoja de trabajo para cálculo de ISR Diferido según NIC 12, al 31 de diciembre de 2011  
 Cantidades expresadas en Quetzales

Descripción de cuentas	Saldo según NIIF	Saldo según ISR	Diferencias temporarias Deducible (Imponible)	Reclasificaciones	Diferencia base Deducible (Imponible)	% Tarifa ISR	ISR Diferido Activo (Pasivo)
<b>ACTIVO</b>							
Efectivo	64,114,086	63,236,975	(877,111)	-	(877,111)	31%	(271,904)
Cuentas -neto	239,291,838	286,002,943	46,711,105	(55,254,434)	(8,543,329)	31%	(2,648,432)
Cuentas por cobrar relacionadas	110,178,937	-	(110,178,937)	110,178,937	-	31%	-
Otras cuentas por cobrar	8,903	54,998,906	54,990,003	(54,924,503)	65,500	31%	20,305
Créditos fiscales por acreditar	102,625,576	111,680,560	9,054,984	(9,054,984)	-	31%	-
Inventarios	212,431,408	313,173,851	100,742,443	(82,400,858)	18,341,585	31%	5,685,891
Impuestos por compensar LP	9,054,984	-	(9,054,984)	9,054,984	-	31%	-
Inventarios	82,400,858	-	(82,400,858)	82,400,858	-	31%	-
Terrenos	-	1,902,422	1,902,422	(1,902,422)	-	31%	-
Edificios	234,866,306	91,558,105	(143,308,201)	-	(143,308,201)	31%	(44,425,542)
Máquinaria y equipo-neto	8,475,678	7,482,787	(992,891)	-	(992,891)	31%	(307,796)
Mobiliario y equipo-neto	708,582	628,574	(80,008)	-	(80,008)	31%	(24,802)
Equipo de computación	29,628	29,628	-	-	-	31%	-
Vehículos	2,593,812	904,466	(1,689,346)	-	(1,689,346)	31%	(523,697)
Herramientas	997	48,768	47,771	-	47,771	31%	14,809
Construcción en proceso	548,121	548,121	-	-	-	31%	-
Propiedades de inversión	6,004,500	-	(6,004,500)	1,902,422	(4,102,078)	31%	(1,271,644)
Depositos por servicios	3,190,496	3,190,496	-	-	-	31%	-
Inversiones	-	15,000,000	15,000,000	(15,000,000)	-	31%	-
Inversiones en acciones	-	540,000	540,000	(540,000)	-	31%	-
Activos financieros mante. al vene	15,000,000	-	(15,000,000)	15,000,000	-	31%	-
Activos financieros mante. para la ve	540,000	-	(540,000)	540,000	-	31%	-
Seguros pagados por anticipado	2,000,000	2,000,000	-	-	-	31%	-
Gastos de organización-neto	-	413,010	413,010	-	-	31%	-
<b>ISR Diferido Activo</b>	<b>7,285,312</b>				<b>413,010</b>		<b>128,033</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1,101,350,022</b>	<b>953,339,612</b>					

Desur Inmobiliaria, S.A.

Hoja de trabajo para cálculo de ISR Diferido según NIC 12. al 31 de diciembre de 2011  
 Cantidades expresadas en Quetzales

Descripción de cuentas	Saldo según NIIF	Saldo según ISR	Diferencias temporarias Deducible (Imponible)	Reclasificaciones	Diferencia base Deducible (Imponible)	% Tarifa ISR	ISR Diferido Activo (Pasivo)
<b>PASIVO</b>							
Proveedores	50,170,792	77,382,348	(27,211,556)	27,710,019	498,463	31%	154,524
Cuentas por pagar Cías relacionad	27,710,019	-	27,710,019	(27,710,019)	-	31%	-
Otras cuentas por pagar	48,580,678	48,294,302	286,376	-	286,376	31%	88,777
Impuestos por pagar	29,582,857	29,582,857	-	-	-	31%	-
Prestaciones laborales por pagar	954,587	954,587	-	-	-	31%	-
Préstamos CP	142,418,507	-	142,418,507	(142,418,507)	-	31%	-
Arrendamiento CP	861,132	-	861,132	(861,132)	-	31%	-
Provisión multa estudios ambiental	450,000	-	450,000	-	450,000	31%	139,500
Préstamos	384,190,312	532,654,787	(148,464,475)	142,418,507	(6,045,968)	31%	(1,874,250)
Arrendamientos financieros	814,192	-	814,192	861,132	1,675,324	31%	519,350
Pagarés	98,249,800	100,000,000	(1,750,200)	-	(1,750,200)	31%	(542,562)
Indemnizaciones	3,144,520	1,421,543	1,722,977	-	1,722,977	31%	534,123
<b>ISR Diferido Pasivo</b>	<b>51,890,631</b>						
Capital	11,523,424	11,523,424	-	-	-	0%	-
Reserva legal	6,247,395	6,247,395	-	-	-	0%	-
Resultado del ejercicio	289,166,495	145,278,369	143,888,126	-	(143,888,126)	0%	-
<b>Efecto ISR Diferido</b>	<b>(44,605,319)</b>						
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>1,101,350,022</b>	<b>953,339,612</b>			<b>ISR Diferido a resultado</b>		<b>(44,605,319)</b>
							Suma ISR Diferido Activo (+)
							7,285,312
							Suma ISR Diferido Pasivo (-)
							51,890,631

Desur Inmobiliaria, S. A.

Hoja de trabajo para cálculo de ISR Diferido según NIC 12, al 31 de diciembre de 2012  
Cantidades expresadas en Quetzales

Descripción de cuentas	Saldo según NIF	Saldo según ISR	Diferencias temporarias Deducible (Imponible)	Reclasificaciones	Diferencia base Deducible (Imponible)	% Tarifa ISR	ISR Diferido Activo (Pasivo)
<b>ACTIVO</b>							
Efectivo	77,394,451	72,039,513	(5,354,938)	5,000,000	(354,938)	31%	(110,031)
Clientes -neto	299,006,128	366,344,763	67,338,635	(75,477,653)	(8,139,018)	31%	(2,523,096)
Cuentas por cobrar relacionadas	141,510,630	-	(141,510,630)	141,510,630	-	31%	-
Otras cuentas por cobrar	1,016,434	67,114,911	66,098,477	(66,032,977)	65,500	28%	18,340
Créditos fiscales por acreditar	148,851,437	160,897,312	12,045,875	(12,045,875)	-	31%	-
Inventarios	108,108,420	200,519,190	92,410,770	(75,767,667)	16,643,103	31%	5,159,362
Activos fijos mante. para la venta	8,144,322	-	(8,144,322)	8,144,322	-	31%	-
Impuestos por compensar LP	12,045,875	-	(12,045,875)	12,045,875	-	31%	-
Inventarios	75,767,667	-	(75,767,667)	75,767,667	-	31%	-
Terrenos	-	1,902,422	1,902,422	(1,902,422)	-	31%	-
Edificios	231,429,855	86,418,640	(145,011,215)	(8,144,322)	(145,011,215)	25%	(36,252,804)
Maquinaria y equipo-neto	67,372	5,919,537	5,852,165	(8,144,322)	(2,292,157)	25%	(573,039)
Mobiliario y equipo-neto	740,949	628,336	(112,613)	-	(112,613)	28%	(31,532)
Equipo de computación	9,629	9,629	-	-	-	31%	-
Vehículos	1,900,386	1,020,394	(879,992)	(879,992)	(879,992)	28%	(246,398)
Herramientas	1,915	30,004	28,089	28,089	28,089	31%	8,708
Construcción en proceso	988,462	988,462	-	-	-	31%	-
Propiedades de inversión	6,004,500	-	(6,004,500)	1,902,422	(4,102,078)	10%	(410,208)
Depósitos por servicios	3,369,304	3,369,304	-	-	-	31%	-
Inversiones	-	15,000,000	15,000,000	(15,000,000)	-	31%	-
Inversiones en acciones	-	540,000	540,000	(540,000)	-	31%	-
Activos financieros manten. al venc.	10,000,000	-	(10,000,000)	10,000,000	-	31%	-
Activos financieros manten. p/venta	540,000	-	(540,000)	540,000	-	31%	-
Seguros pagados por anticipado	2,034,533	2,034,533	-	-	-	31%	-
Gastos de organización-neto	-	206,506	206,506	-	206,506	28%	57,822
ISR Diferido Activo	<b>6,997,951</b>				<b>206,506</b>		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1,135,930,220</b>	<b>984,983,456</b>					

Desur Inmobiliaria, S.A.

Hoja de trabajo para cálculo de ISR Diferido según NIC 12, al 31 de diciembre de 2012

Cantidades expresadas en Quetzales

Descripción de cuentas	Saldo según NIIF	Saldo según ISR	Diferencias temporarias		Reclasificaciones	Diferencia base Deducible (Imponible)	% Tarifa ISR	ISR Diferido Activo (Pasivo)
			Deducible (Imponible)	Deducible (Imponible)				
<b>PASIVO</b>								
Proveedores	25,510,563	70,895,525	(45,384,962)	45,980,579		595,617	31%	184,641
Cuentas por pagar Cías relacionadas	45,980,579	-	45,980,579	(45,980,579)		-	31%	-
Otras cuentas por pagar	41,605,771	41,496,129	109,642			109,642	31%	33,989
Impuestos por pagar	33,827,454	33,827,454	-			-	31%	-
Prestaciones laborales por pagar	432,321	432,321	-			-	31%	-
Provisión multa estudios ambientales	600,000	-	600,000			600,000	31%	186,000.00
Préstamos CP	84,837,108	-	84,837,108	(84,837,108)		-	31%	-
Arrendamiento CP	818,381	-	818,381	(818,381)		-	31%	-
Préstamos	476,470,774	558,985,686	(82,514,912)	84,837,108		2,322,196	31%	719,881
Arrendamientos financieros	-	-	-	818,381		-	31%	253,698
Pagarés	99,382,000	100,000,000	(618,000)			818,381	31%	(191,580)
Indemnizaciones	3,536,254	2,034,212	1,502,042			1,502,042	25%	375,511
ISR Diferido Pasivo	<b>40,338,687</b>							
Capital	11,523,424	11,523,424	-			-	0%	-
Reserva legal	8,371,990	8,371,990	-			-	0%	-
Resultado del ejercicio	296,035,650	157,416,715	138,618,935			(138,618,935)	0%	-
<b>Efecto ISR Diferido</b>	<b>(33,340,736)</b>							
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>1,135,930,220</b>	<b>984,983,456</b>				<b>ISR Diferido a resultado</b>		<b>(33,340,736)</b>
								Suma ISR Diferido Activo (+)
								6,997,951
								Suma ISR Diferido Pasivo (-)
								40,338,687

Los ajustes por ISR diferido para los periodos de adopción y presentación son los siguientes:

**Fecha de adopción: 31/12/11**

	<b>Descripción de Cuenta</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
P#44	31/12/2011		
	Resultados del ejercicio	Q. 7,760,171	
	ISR diferido activo		2,194,693
	ISR diferido pasivo		5,565,478
	P/ Registro de ISR Diferido a la fecha de adopción	Q. 7,760,171	Q. 7,760,171

	<b>Descripción de Cuenta</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
P#45	31/12/2011		
	ISR diferido activo	Q. 2,194,693	
	ISR diferido pasivo		Q. 2,194,693
	P/ Registro de ISR Diferido a la fecha de transición	Q. 2,194,693	Q. 2,194,693

**Fecha de Reporte: 31/12/2012**

<b>Descripción de Cuenta</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
P#66		
31/12/2012		
ISR diferido pasivo	Q. 4,266,632	
Resultados acumulados		Q.4,266,632
P/ Registro de ISR Diferido a la fecha de reporte	Q. 4,266,632	Q.4,266,632

**Procedimiento 6**

**Realizar hojas de análisis de la transición para la preparación de los nuevos estados financieros**

Se debe preparar una hoja de trabajo en donde se puedan observar los ajustes y reclasificaciones por la adopción por primera vez de las NIIF, iniciando en saldos según las prácticas contables establecidas en la Ley del Impuesto Sobre la Renta y finalizando en los saldos según Normas Internacionales de Información Financiera.

Las hojas para los tres estados financieros se muestran a continuación:

**Desur Inmobiliaria, S.A.**  
**Hoja trabajo de transición, para preparación del balance general de apertura según NIIF al 1/1/ 2011, expresado en Quetzales**

Descripción	Saldo ISR al	Ajustes Y Reclasificaciones NIIF			Saldo NIIF al
	01/01/2011	Reclasifi- caciones	Políticas contables	Exenciones	ISR diferido
Efectivo moneda local	5,008,430				
Efectivo moneda extranjera	43,801,883		609,898		
Cientes-arrendamiento de oficinas	2,098,233				
Cientes- venta de apartamentos	80,321,377	(47,156,324)	(5,510,800)		
Cuentas por cobrar Cías. Relacionadas	-	92,745,823			
Cheques rechazados	24,093				
Otras cuentas por cobrar	49,654,999	(45,589,499)	(65,500)		
IVA crédito fiscal	23,900,893				
Retenciones IVA por acreditar	4,023,411	(4,023,411)			
IVA crédito fiscal por importaciones	23,402				
ISR pagos trimestrales	19,034,567				
ISO por acreditar	17,444,264				
Estimación de cuentas incobrables	(2,472,588)		2,184,456		
Inventario de Apartamentos	419,829,145		3,336,384		
Otros inventarios	5,477,884				
Inventario de Obras en proceso	73,079,134	(73,079,134)			
Inventario de terrenos para urbanización	15,524,875	(15,524,875)			
Provisión inventarios VNR	-		(18,218,438)		
Provisión Inventarios obsoletos	-		(123,147)		
Retenciones IVA por acreditar NC	-	4,023,411			
Inventario de Obras en proceso NC	-	73,079,134			
Inven. de terrenos para urbanización NC	-	15,524,875			
Terrenos	1,902,422	(1,902,422)			
Edificios	102,843,228			135,301,772	
					238,145,000

**Desur Inmobiliaria, S.A.**  
**Hoja trabajo de transición, para preparación del balance general de apertura según NIIF al 1/1/ 2011, expresado en Quetzales**

Descripción	Saldo ISR al	Ajustes Y Reclasificaciones NIIF		Saldo NIIF al
	01/01/2011	Reclasifi- caciones	Políticas contables	ISR diferido
		Exenciones	ISR diferido	01/01/2011
Maquinaria y equipo	17,122,684	(2,067,659)		15,055,025
Mobiliario y equipo	741,687			741,687
Equipo de computación	78,415			78,415
Vehículos	1,209,042	2,452,691		3,661,733
Herramientas	97,544			97,544
Construcción en proceso	641,125			641,125
Dep. acumulada edificios	(5,642,161)	5,642,161		-
Dep. acumulada maquinaria y equipo	(3,424,537)	3,424,537		-
Dep. acumulada mobiliario y equipo	(108,337)	30,953		(77,384)
Dep. acumulada equipo de computación	(25,877)			(25,877)
Dep. acumulada vehículos	(241,808)	(60,453)		(302,261)
Dep. acumulada herramientas	(24,386)	(24,386)		(48,772)
Propiedades de inversión	-	1,902,422		6,004,500
Depósitos de energía eléctrica	2,522,154			2,522,154
Depósitos de líneas telefónicas	154,213			154,213
Inversiones	15,000,000	(15,000,000)		-
Activos financieros mant. al vencimiento	-	15,000,000		15,000,000
Inversiones en acciones	540,000	(540,000)		-
Activos financieros mant. para la venta	-	540,000		540,000
Seguros pagados por anticipado	2,000,000			2,000,000
Gastos de organización	1,032,522	(1,032,522)		-
Amortiz. Acum. Gtos. De Organización	(413,008)	413,008		-
	892,778,924	-	(18,460,547)	148,855,580
				1,023,173,957

**Desur Inmobiliaria, S.A.**  
**Hoja trabajo de transición, para preparación del balance general de apertura según NIIF al 1/1/2011, expresado en Quetzales**

Descripción	Saldo ISR al	Ajustes Y Reclasificaciones NIIF			Saldo NIIF al
	01/01/2011	Reclasifi- caciones	Políticas contables	Exenciones	ISR diferido
Proveedores terrenos y contratistas	94,454,628	(24,652,365)	656,487		70,458,750
Cuentas por pagar Cías. relacionadas	-	24,652,365			24,652,365
Acreedores	5,986,786				5,986,786
Depósitos por arrendamientos	3,712,211		37,446		3,749,657
Reservaciones	32,541,115		196,476		32,737,591
Rentas anticipadas	842,356		12,231		854,587
Anticipos de clientes	12,542,348		371,294		12,913,642
Contribuciones IGSS por pagar	89,342				89,342
Impuesto Único Sobre Inmuebles	98,234				98,234
Impuestos por pagar	21,306,378				21,306,378
Prestaciones laborales por pagar	874,141				874,141
Préstamos bancarios moneda local	-	47,598,985			47,598,985
Préstamos bancarios moneda extranjera	-	153,256,338			153,256,338
Arrendamientos financieros	-	777,637			777,637
Préstamos bancarios moneda local	76,031,101	(47,598,985)			28,432,116
Préstamos bancarios moneda extranjera	403,780,589	(153,256,338)	5,082,255		255,606,506
Pagares emitidos	100,000,000		765,800		100,765,800
Arrendamientos financieros	-	(777,637)		2,452,691	1,675,054
Indemnizaciones	1,024,110		1,965,037		2,989,147
Impuesto sobre la renta diferido pasivo	-			36,845,148	36,845,148
Capital autorizado, suscrito y pagado	11,523,424				11,523,424
Reserva legal	4,231,322				4,231,322
Resultados acumulados	123,740,839		(27,547,573)	146,402,889	(36,845,148)
	892,778,924	-	(18,460,547)	148,855,580	1,023,173,957

**Desur Inmobiliaria, S.A.**  
**Hoja trabajo para de estados financieros por el periodo de adopción según NIIF al 31/12/ 2011, expresado en Quetzales**

Descripción	Saldo ISR al		Ajustes Y Reclasificaciones NIIF			Saldo NIIF al
	31/12/2011	Periodo anterior	Reclasificaciones	Políticas contables	ISR diferido	
Efectivo moneda local	18,973,158	-				18,973,158
Efectivo moneda extranjera	44,263,817	609,898		267,213		45,140,928
Clientes	294,848,395	(52,667,124)	(8,098,110)	5,510,800		239,593,961
Cuentas por cobrar Cias. Relacionadas	-	92,745,823	17,433,114			110,178,937
Otras cuentas por cobrar	54,998,906	(45,654,999)	(9,335,004)			8,903
IVA crédito fiscal	51,777,452					51,777,452
Retenciones IVA por acreditar	9,054,984	(4,023,411)	(5,031,573)			-
IVA crédito fiscal por importaciones	432,345					432,345
ISR pagos trimestrales	26,983,436					26,983,436
ISO por acreditar	23,432,343					23,432,343
Estimación de cuentas incobrables	(8,845,452)	2,184,456		6,358,873		(302,123)
Inventario de apartamentos	224,718,098	3,336,384		(3,336,384)		224,718,098
Inventario de materiales, repuestos y otros	6,054,895	-				6,054,895
Inventario de obras en proceso	62,979,271	(73,079,134)	10,099,863			-
Inventario de terrenos para urbanización	19,421,587	(15,524,875)	(3,896,712)			-
Provisión de VNR Inventarios	-	(18,218,438)				(18,218,438)
Provisión Inventarios obsoletos	-	(123,147)				(123,147)
Retenciones IVA por acreditar NC	-	4,023,411	5,031,573			9,054,984
Inventario de obras en proceso	-	73,079,134	(10,099,863)			62,979,271
Inventario de terrenos para urbanización	-	15,524,875	3,896,712			19,421,587
Terrenos	1,902,422	(1,902,422)				-
Edificios	102,843,228	135,301,772		698,356		238,843,356
Maquinaría y equipo	12,048,840	(2,067,659)				9,981,181
						206

**Desur Inmobiliaria, S.A.**  
**Hoja trabajo para de estados financieros por el periodo de adopción según NIIF al 31/12/ 2011, expresado en Quetzales**

Descripción	Saldo ISR al	Ajustes Y Reclasifi-		ISR diferido	Saldo NIIF al
	31/12/2011	Período anterior	caciones		Políticas contables
Mobiliario y equipo	845,698	-			845,698
Equipo de computación	80,542	-			80,542
Vehículos	1,389,042	2,452,691			3,841,733
Herramientas	98,541	-			98,541
Construcción en proceso	548,121	-			548,121
Dep. acumulada edificios	(11,285,123)	5,642,161	1,665,912		(3,977,050)
Dep. acumulada maquinaria y equipo	(4,566,053)	3,424,537	(363,987)		(1,505,503)
Dep. acumulada mobiliario y equipo	(217,124)	30,953	49,055		(137,116)
Dep. acumulada equipo de computación	(50,914)	-			(50,914)
Dep. acumulada vehículos	(484,576)	(60,453)	(702,892)		(1,247,921)
Dep. acumulada herramientas	(49,773)	(24,386)	(23,385)		(97,544)
Propiedades de Inversión	-	6,004,500			6,004,500
Depositos por servicios	3,190,496	-			3,190,496
Inversiones	15,000,000	(15,000,000)			-
Activos financieros mant. al vencimiento	-	15,000,000			15,000,000
Inversiones en acciones	540,000	(540,000)			-
Activos financieros mant. para la venta	-	540,000			540,000
Seguros pagados por anticipado	2,000,000	-			2,000,000
Gastos de organización	1,032,522	(1,032,522)			-
Amortiz. Acum. Gos. De Organización	(619,512)	413,008	206,504		-
	953,339,612	130,395,033	10,330,065		1,094,064,710

**Desur Inmobiliaria, S.A.**

**Hoja trabajo para de estados financieros por el período de adopción según NIIF al 31/12/ 2011, expresado en Quetzales**

Descripción	Saldo ISR al	Ajustes Y Reclasificaciones NIIF			Saldo NIIF al
	31/12/2011	Periodo anterior	Reclasificaciones	Políticas contables	31/12/2011
Proveedores por adquisición de terrenos	77,382,348	(23,995,878)	(3,057,654)	(158,024)	50,170,792
Cuentas por pagar Cías. Relacionadas	-	24,652,365	3,057,654		27,710,019
Acreedores	5,157,742				5,157,742
Depósitos por arrendamientos	3,512,433	37,446		(5,678)	3,544,201
Reservaciones	27,541,258	196,476		(19,021)	27,718,713
Rentas anticipadas	540,524	12,231		(9,452)	543,303
Anticipos de clientes	11,542,345	371,294		(296,920)	11,616,719
Impuestos por pagar	29,582,857				29,582,857
Prestaciones laborales por pagar	954,587				954,587
Provisión multa estudios ambientales	-			450,000	450,000
Préstamos bancarios moneda local	-	47,598,985	(6,867,961)		40,731,024
Préstamos bancarios moneda extranjera	-	153,256,338	(51,568,855)		101,687,483
Arrendamientos financieros C	-	777,637	83,495		861,132
Préstamos bancarios moneda local	189,330,009	(47,598,985)	6,867,961		148,598,985
Préstamos bancarios moneda extranjera	343,324,778	(148,174,083)	51,568,855	(11,128,223)	235,591,327
Arrendamiento financiero	-	1,675,054	(83,495)	(777,367)	814,192
Pagarés emitidos	100,000,000	765,800		(2,516,000)	98,249,800
Indemnizaciones	1,421,543	1,965,037		(242,060)	3,144,520
ISR diferido pasivo	-	36,845,148		7,760,171	44,605,319
Capital autorizado, suscrito y pagado	11,523,424				11,523,424
Reserva legal	6,247,395				6,247,395

**Desur Inmobiliaria, S.A.**  
**Hoja trabajo para de estados financieros por el período de adopción según NIIF al 31/12/ 2011, expresado en Quetzales**

Descripción	Saldo ISR al	Ajustes Y Reclasificaciones NIIF			Saldo NIIF al
	31/12/2011	Período anterior	Reclasificaciones	Políticas contables	31/12/2011
Resultado del ejercicio	40,321,463			24,582,810	57,144,102
Resultados acumulados	104,956,906	82,010,168		(7,760,171)	186,967,074
	953,339,612	130,395,033	-	9,880,065	1,093,614,710
Venta de apartamentos	244,307,086		5,510,800		249,817,886
Arrendamiento de oficinas	74,968,235				74,968,235
Costo de ventas apartamentos	168,742,289		3,336,384		172,078,673
Costo de arrendamiento de oficinas	1,993,042				1,993,042
Sueldos y salarios	9,258,153				9,258,153
Prestaciones laborales	1,491,684				1,491,684
Indemnizaciones	745,842				745,842
Viáticos	1,011,992				1,011,992
Papelería y útiles	24,187				24,187
Servicios de comunicación	14,585				14,585
Honorarios profesionales	994,521				994,521
Seguros y fianzas	78,432				78,432
Mantenimiento y reparaciones	601,877				601,877
Impuestos y multas	14,558			450,000	464,358
Cuota patronal IGSS	1,443,969				1,443,969
Artículos de limpieza	8,744				8,744
Amortizaciones	206,504		(206,504)		-
Depreciaciones	7,186,457		(624,703)		6,561,754
Cuentas incobrables	6,372,864		(6,358,873)		13,991

**Desur Inmobiliaria, S.A.**  
**Hoja trabajo para de estados financieros por el período de adopción según NIIF al 31/12/ 2011, expresado en Quetzales**

Descripción	Saldo ISR al 31/12/2011	Ajustes Y Reclasificaciones NIIF			Saldo NIIF al 31/12/2011
		Período anterior	Reclasifi- caciones	Políticas contables	
Energía Eléctrica y otros	1,344,334				1,344,334
Gastos generales de administración	748,744		1,751,872		2,500,616
Servicios contratados	1,748,455				1,748,455
IUSI	21,048				21,048
Arrendamientos	985,224			(900,000)	85,224
Publicidad	3,054,122				3,054,122
Comisiones sobre ventas	2,443,070				2,443,070
Gastos de escrituración	12,444				12,444
Gastos generales de promoción	893,442				893,442
Intereses sobre préstamo	54,860,124			(575,723)	54,284,401
Intereses sobre Pagares	8,000,000				8,000,000
Comisiones bancarias	18,418				18,418
Diferencial cambiario	1,093,323			1,713	1,095,036
Gastos no deducibles	1,751,872		(1,751,872)		-
Intereses	74,558				74,558
Dividendos	14,933,245				14,933,245
Ganancia de capital	87,133				87,133
Ganancia actuarial				242,060	242,060
Diferencial cambiario	1,984,342			14,402,244	16,386,586
	59,190,479	-	-	25,032,810	84,223,289



**Desur Inmobiliaria, S.A.**  
**Hoja trabajo para de estados financieros por el período de presentación según NIIF al 31/12/ 2012, expresado en Quetzales**

Descripción	Saldo ISR al		Ajustes Y Reclasificaciones NIIF		Saldo NIIF al	
	31/12/2012	Período anterior	Reclasifi- caciones	Políticas contables		ISR diferido
Edificios	102,843,228	136,000,128		537,987		239,381,343
Maquinaria y equipo	14,023,843	(2,067,659)	(8,144,322)			3,811,862
Mobiliario y equipo	1,023,884	-				1,023,884
Equipo de computación	87,041	-				87,041
Vehículos	1,745,052	2,452,691				4,197,743
Herramientas	103,456	-				103,456
Construcción en proceso	988,462	-				988,462
Dep. acumulada edificios	(16,424,588)	7,308,073		1,165,027		(7,951,488)
Dep. acumulada maquinaria y equipo	(8,104,306)	3,060,550		1,299,266		(3,744,490)
Dep. acumulada mobiliario y equipo	(395,548)	80,008		32,605		(282,935)
Dep. acumulada equipo de computación	(77,412)	-				(77,412)
Dep. acumulada vehículos	(724,658)	(763,345)		(809,354)		(2,297,357)
Dep. acumulada herramientas	(73,452)	(47,771)		19,682		(101,541)
Propiedades de Inversión	-	6,004,500				6,004,500
Depositos por servicios	3,369,304	-				3,369,304
Inversiones	15,000,000	(15,000,000)				-
Activos financieros mant. al vencimiento		15,000,000	(5,000,000)			10,000,000
Inversiones en acciones	540,000	(540,000)				-
Activos financieros mant. para la venta		540,000				540,000
Seguros pagados por anticipado	2,034,533					2,034,533
Gastos de organización	1,032,522	(1,032,522)				-
Amortiz. Acum. Ctos. De Organización	(826,016)	619,512		206,504		-
	984,983,456	140,725,098	-	3,223,715	-	1,128,932,269

**Desur Inmobiliaria, S.A.**  
**Hoja trabajo para de estados financieros por el período de presentación según NIIF al 31/12/ 2012, expresado en Quetzales**

Descripción	Saldo ISR al	Ajustes Y Reclasificaciones NIIF		Saldo NIIF al	
	31/12/2012	Período anterior	Reclasifi- caciones	Políticas contables	31/12/2012
Proveedores	70,895,525	(27,211,556)	(18,270,560)	97,154	25,510,563
Proveedores por adquisición de terrenos	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar Cías. Relacionadas	-	27,710,019	18,270,560	-	45,980,579
Acreedores	7,802,343	-	-	-	7,802,343
Depósitos por arrendamientos	3,934,311	31,768	-	(21,783)	3,944,296
Reservaciones	15,043,422	177,455	-	(100,901)	15,119,976
Rentas anticipadas	703,542	2,779	-	(101)	706,220
Anticipos de clientes	14,012,511	74,374	-	(53,949)	14,032,936
Impuestos por pagar	33,827,454	-	-	-	33,827,454
Prestaciones laborales por pagar	432,321	-	-	-	432,321
Provisión multa estudios ambientales	-	450,000	-	150,000	600,000
Préstamos bancarios moneda local	-	40,731,024	(22,456,888)	-	18,274,136
Préstamos bancarios moneda extranjera	-	101,687,483	(35,124,511)	-	66,562,972
Arrendamiento financiero	-	861,132	814,192	(856,943)	818,381
Préstamos bancarios moneda local	194,396,000	(40,731,024)	22,456,888	-	176,121,864
Préstamos bancarios moneda extranjera	364,589,686	(107,733,451)	35,124,511	8,368,164	300,348,910
Arrendamiento financiero	-	814,192	(814,192)	-	-
Pagares emitidos	100,000,000	(1,750,200)	-	1,132,200	99,382,000
Indemnizaciones	2,034,212	1,722,977	-	(220,935)	3,536,254
Isr diferido	-	44,605,319	-	(4,266,632)	40,338,687
Capital autorizado, suscrito y pagado	11,523,424	-	-	-	11,523,424
Reserva legal	8,371,990	-	-	-	8,371,990

**Desur Inmobiliaria, S.A.**  
**Hoja trabajo para de estados financieros por el periodo de presentación según NIIF al 31/12/ 2012, expresado en Quetzales**

Descripción	Saldo ISR al		Ajustes Y Reclasificaciones NIIF		Saldo NIIF al
	31/12/2012	Periodo anterior	Reclasifi- caciones	Políticas contables	
Resultado del ejercicio	42,491,899	-		(5,269,191)	37,222,708
Resultados acumulados	114,924,816	99,282,807		4,266,632	218,474,255
	984,983,456	140,725,098	-	3,223,715	1,128,932,269
Venta de apartamentos	256,020,062		(2,870,800)		253,149,262
Arrendamiento de oficinas	84,612,152				84,612,152
Costo de ventas apartamentos	176,933,657		(1,698,482)		175,235,175
Costo de arrendamiento de oficinas	2,557,012				2,557,012
Sueldos y salarios	9,371,010				9,371,010
Prestaciones laborales	1,508,272				1,508,272
Indemnizaciones	754,136				754,136
Viáticos	946,657				946,657
Papereria y utiles	26,584				26,584
Servicios de comunicación	17,125				17,125
Honorarios profesionales	1,205,432				1,205,432
Seguros y fianzas	89,811				89,811
Mantenimiento y reparaciones	654,663				654,663
Impuestos y multas	15,874			150,000	165,874
Cuota patronal IGSS	1,471,423				1,471,423
Articulos de limpieza	9,142				9,142
Amortizaciones	206,504			(206,504)	-
Depreciaciones	9,146,401			(1,707,226)	7,439,175
Cuentas incobrables	2,484,798			(2,466,489)	18,309

**Desur Inmobiliaria, S.A.**

**Hoja trabajo para de estados financieros por el periodo de presentación según NIIF al 31/12/ 2012, expresado en Quetzales**

Descripción	Saldo ISR al		Ajustes Y Reclasificaciones NIIF		Saldo NIIF al	
	31/12/2012	Periodo anterior	Reclasifi- caciones	Políticas contables	ISR diferido	31/12/2012
Energía Eléctrica y otros	1,643,322					1,643,322
Gastos generales de administración	3,387,110					3,387,110
Servicios contratados	1,875,218					1,875,218
IUSI	21,547					21,547
Arrendamientos	984,124			(900,000)		84,124
Publicidad	3,547,841					3,547,841
Comisiones sobre ventas	2,560,200					2,560,200
Gastos de escrituración	21,343					21,343
Gastos generales de promoción	959,773	1,541,235				2,501,008
Intereses sobre préstamo	56,266,442			(494,930)		55,771,512
Intereses sobre Pagarés	11,840,000					11,840,000
Comisiones bancarias	12,815					12,815
Diferencial cambiario	1,223,449				10,123,816	11,347,265
Gastos no deducibles	1,541,235	(1,541,235)				-
Intereses	68,741					68,741
Dividendos	12,943,329					12,943,329
Ganancia de capital	98,421					98,421
Ganancia actuarial	-			220,935		220,935
Diferencial cambiario	1,804,233			180,859		1,985,092
	62,244,018	-	-	(5,269,191)	-	56,974,827

### **Procedimiento 7**

#### **Realizar la conversión de moneda local a la moneda funcional de la compañía.**

Según el análisis de moneda funcional realizado anteriormente, se ha determinado que la moneda funcional de la compañía es el Dólar de Los Estados Unidos de América y no el Quetzal que es la moneda legal de Guatemala. Por lo que para cumplir con lo indicado en NIC 21, debemos realizar la conversión para la elaboración de los estados financieros.

La conversión, se ha realizado como lo indica la NIC 21 en donde se requiere que se utilicen los tipos de cambio que corresponden a las partidas monetarias y no monetarias.

Según la NIC 21 las partidas monetarias son las cuentas que se tienen mantenidas en efectivo, activos y pasivos que se espera recibir o pagar mediante una cantidad fija o determinable de unidades monetarias, todos los demás activos y obligaciones corresponden a partidas no monetarias.

Al final de cada período de reporte el reconocimiento es el siguiente:

- (a) Partidas monetarias en moneda extranjera, se convierten usando la tasa de cambio de cierre.
- (b) Partidas no-monetarias llevadas a su costo historico, será convertidas usando el tipo de cambio de la fecha de la transacción, y
- (c) Partidas no-monetarias llevadas a su valor razonable, serán convertidas utilizando la tasa de cambio de la fecha en que su valor razonable fue determinado.

El diferencial cambiario resultante de la conversión de las partidas monetarias a tasas distintas a la tasa de la transacción original, deberán ser reconocidas en los resultados del año en el que se reconocen

A continuación se observa la conversión de los saldos contables realizada, para presentar los estados financieros NIIF en Dolares de Los Estados Unidos de América para los tres periodos.

**Desur Inmobiliaria, Sociedad Anónima**

**Hoja resumen de conversión de moneda de registro a moneda funcional para transición a NIIF  
Al 1 de enero de 2011**

Descripción de rubros	Tipo de partida	Conversión		
		Q	Tasa	US\$.
Efectivo moneda local	Monetaria	5,008,430	8.01	625,272
Efectivo moneda extranjera	Monetaria	44,411,781	8.01	5,544,542
Clientes-arrendamiento de oficinas	Monetaria	2,098,233	8.01	261,952
Clientes- venta de apartamentos	Monetaria	27,654,253	8.01	3,452,466
Cuentas por cobrar Cías. Relacionadas	Monetaria	92,745,823	8.01	11,578,754
Cheques rechazados	Monetaria	24,093	8.01	3,008
Otras cuentas por cobrar	Monetaria	4,000,000	8.01	499,376
IVA crédito fiscal	Monetaria	23,900,893	c)	3,002,625
IVA crédito fiscal por importaciones	Monetaria	23,402	c)	2,940
ISR pagos trimestrales	Monetaria	19,034,567	c)	2,391,277
ISO por acreditar	Monetaria	17,444,264	c)	2,191,490
Estimación de cuentas incobrables	Monetaria	(288,132)	8.01	(35,972)
Inventario de Apartamentos	No monetaria	423,165,529	c)	53,565,257
Otros inventarios	No monetaria	5,477,884	c)	693,403
Provisión inventarios VNR	No monetaria	(18,218,438)	c)	(2,306,131)
Provisión Inventarios obsoletos	No monetaria	(123,147)	c)	(15,588)
Retenciones IVA por acreditar NC	Monetaria	4,023,411	c)	506,089
Inventario de obras en proceso NC	No monetaria	73,079,134	c)	9,192,344
Inven. de terrenos para urbanización NC	No monetaria	15,524,875	c)	1,965,174
Edificios	No monetaria	238,145,000	b)	29,730,961
Maquinaria y equipo	No monetaria	15,055,025	b)	1,879,529
Mobiliario y equipo	No monetaria	741,687	c)	93,884
Equipo de computación	No monetaria	78,415	c)	9,926
Vehículos	No monetaria	3,661,733	c)	463,511
Herramientas	No monetaria	97,544	c)	12,347
Construcción en proceso	No monetaria	641,125	c)	81,155
Dep. acumulada mobiliario y equipo	No monetaria	(77,384)	c)	(9,795)
Dep. acumulada equipo de computación	No monetaria	(25,877)	c)	(3,276)
Dep. acumulada vehículos	No monetaria	(302,261)	c)	(38,261)
Dep. acumulada herramientas	No monetaria	(48,772)	c)	(6,174)
Propiedades de inversión	No monetaria	6,004,500	b)	749,625
Depósitos de energía eléctrica	Monetaria	2,522,154	8.01	314,876
Depósitos de líneas telefónicas	Monetaria	154,213	8.01	19,253
Activos financieros mant. al vencimiento	Monetaria	15,000,000	8.01	1,872,659
Activos financieros mant. para la venta	Monetaria	540,000	8.01	67,416
Seguros pagados por anticipado	No monetaria	2,000,000	c)	250,941
<b>Total activos</b>		<b>1,023,173,957</b>		<b>128,606,856</b>

**Desur Inmobiliaria, Sociedad Anónima**

**Hoja resumen de conversión de moneda de registro a moneda funcional para transición a NIIF**

**Al 1 de enero de 2011**

Descripción de rubros	Tipo de partida	Conversión		
		Q	Tasa	US\$.
Proveedores terrenos y contratistas	Monetaria	70,458,750	8.01	8,796,348
Cuentas por pagar Cías. relacionadas	Monetaria	24,652,365	8.01	3,077,699
Acreedores	Monetaria	5,986,786	8.01	747,414
Depósitos por arrendamientos	Monetaria	3,749,657	8.01	468,122
Reservaciones	Monetaria	32,737,591	8.01	4,087,090
Rentas anticipadas	Monetaria	854,587	8.01	106,690
Anticipos de clientes	No Monetaria	12,913,642	c)	1,620,281
Contribuciones IGSS por pagar	Monetaria	89,342	8.01	11,154
Impuesto Único Sobre Inmuebles	Monetaria	98,234	8.01	12,264
Impuestos por pagar	Monetaria	21,306,378	8.01	2,659,972
<i>Prestaciones laborales por pagar</i>	<i>Monetaria</i>	<i>874,141</i>	<i>8.01</i>	<i>109,131</i>
Préstamos bancarios moneda local	Monetaria	47,598,985	8.01	5,942,445
Préstamos bancarios moneda extranjera	Monetaria	153,256,338	8.01	19,133,126
Arrendamientos financieros	Monetaria	777,637	8.01	97,083
Préstamos bancarios moneda local	Monetaria	28,432,116	8.01	3,549,578
Préstamos bancarios moneda extranjera	Monetaria	255,606,506	8.01	31,910,925
Pagarés emitidos	Monetaria	100,765,800	8.01	12,580,000
Arrendamientos financieros	Monetaria	1,675,054	8.01	209,120
Indemnizaciones	Monetaria	2,989,147	8.01	375,993
Impuesto sobre la renta diferido pasivo	No monetaria	36,845,148	c)	4,599,894
Capital autorizado, suscrito y pagado	No monetaria	11,523,424	c)	1,440,428
Reserva legal	No monetaria	4,231,322	c)	528,255
Resultados acumulados	No monetaria	205,751,007	c)	25,654,739
Diferencial por conversión				889,105
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>1,023,173,957</b>		<b>128,606,856</b>

8.01 = Tipo de cambio de cierre

b) = Tipo de cambio utilizada en fecha de revaluación

c) = Tipo de cambio utilizada en la operación (histórico)

**Desur Inmobiliaria, S.A.**

**Hoja resumen de conversión de moneda de registro a moneda funcional**

**Al 31 de diciembre de 2011**

Descripción de rubros	Tipo de partida	Conversión		
		Q.	Tasa	US\$.
Efectivo moneda local	Monetaria	18,973,158	7.81	2,429,342
Efectivo moneda extranjera	Monetaria	45,140,928	7.81	5,779,888
Clientes	Monetaria	239,593,961	7.81	30,677,844
Cuentas por cobrar Cías. Relacionadas	Monetaria	110,178,937	7.81	14,107,418
Otras cuentas por cobrar	Monetaria	8,903	7.81	1,140
IVA crédito fiscal	No monetaria	51,777,452	c)	6,570,743
IVA crédito fiscal por importaciones	No monetaria	432,345	c)	54,866
ISR pagos trimestrales	No monetaria	26,983,436	c)	3,424,294
ISO por acreditar	No monetaria	23,432,343	c)	2,973,648
Estimación de cuentas incobrables	Monetaria	(302,123)	7.81	(38,684)
Inventario de apartamentos	No monetaria	224,718,098	c)	28,445,329
Otros Inventarios	No monetaria	6,054,895	c)	766,442
Provisión de VNR Inventarios	No monetaria	(18,218,438)	c)	(2,306,131)
Provisión Inventarios obsoletos	No monetaria	(123,147)	c)	(15,588)
Retenciones IVA por acreditar NC	No monetaria	9,054,984	c)	1,146,201
Inventario de obras en proceso	No monetaria	62,979,271	c)	8,002,449
Inventario de terrenos para urbanización	No monetaria	19,421,587	c)	2,467,800
Edificios	No monetaria	238,843,356	b)	29,818,147
Maquinaria y equipo	No monetaria	9,981,181	b)	1,246,090
Mobiliario y equipo	No monetaria	845,698	c)	107,050
Equipo de computación	No monetaria	80,542	c)	10,195
Vehículos	No monetaria	3,841,733	c)	486,295
Herramientas	No monetaria	98,541	c)	12,474
Construcción en proceso	No monetaria	548,121	c)	69,647
Dep. acumulada edificios	No monetaria	(3,977,050)	c)	(496,511)
<i>Dep. acumulada maquinaria y equipo</i>	<i>No monetaria</i>	<i>(1,505,503)</i>	<i>c)</i>	<i>(187,953)</i>
Dep. acumulada mobiliario y equipo	No monetaria	(137,116)	c)	(17,356)
Dep. acumulada equipo de computación	No monetaria	(50,914)	c)	(6,445)
Dep. acumulada vehículos	No monetaria	(1,247,921)	c)	(157,965)
Dep. acumulada herramientas	No monetaria	(97,544)	c)	(12,347)
Propiedades de Inversión	No monetaria	6,004,500	b)	749,625
Depositos por servicios	Monetaria	3,190,496	7.81	408,514
Activos financieros mant. al vencimiento	Monetaria	15,000,000	7.81	1,920,615
Activos financieros mant. para la venta	Monetaria	540,000	7.81	69,142
Seguros pagados por anticipado	No monetaria	2,000,000	c)	253,807
<b>Total activos</b>		<b>1,094,064,710</b>		<b>138,760,024</b>

**Desur Inmobiliaria, S.A.**

**Hoja resumen de conversión de moneda de registro a moneda funcional**

**Al 31 de diciembre de 2011**

Descripción de rubros	Tipo de partida	Conversión		
		Q.	Tasa	US\$.
Proveedores por adquisición de terrenos	Monetaria	50,170,792	7.81	6,423,917
Cuentas por pagar Cías. Relacionadas	Monetaria	27,710,019	7.81	3,548,018
Acreeedores	Monetaria	5,157,742	7.81	660,402
Depósitos por arrendamientos	Monetaria	3,544,201	7.81	453,803
Reservaciones	Monetaria	27,718,713	7.81	3,549,131
Rentas anticipadas	Monetaria	543,303	c)	69,035
Anticipos de clientes	No monetaria	11,616,719	c)	1,476,076
Impuestos por pagar	Monetaria	29,582,857	7.81	3,787,818
Prestaciones laborales por pagar	Monetaria	954,587	7.81	122,226
Provisión multa estudios ambientales	Monetaria	450,000	7.81	57,618
Préstamos bancarios moneda local	Monetaria	40,731,024	7.81	5,215,240
Préstamos bancarios moneda extranjera	Monetaria	101,687,483	7.81	13,020,164
Arrendamientos financieros C	Monetaria	861,132	7.81	110,260
Préstamos bancarios moneda local	Monetaria	148,598,985	7.81	19,026,759
Préstamos bancarios moneda extranjera	Monetaria	235,591,327	7.81	30,165,343
Arrendamiento financiero	Monetaria	814,192	7.81	104,250
Pagarés emitidos	Monetaria	98,249,800	7.81	12,580,000
Indemnizaciones	Monetaria	3,144,520	7.81	402,627
ISR diferido pasivo	Monetaria	44,605,319	c)	5,596,065
Capital autorizado, suscrito y pagado	No monetaria	11,523,424	c)	1,440,428
Reserva legal	No monetaria	6,247,395	c)	787,058
Resultado del ejercicio	No monetaria	57,594,102	c)	7,134,535
Resultados acumulados	No monetaria	186,967,074	c)	24,473,420
Diferencial por conversión				(1,444,169)
Total pasivo y patrimonio		1,094,064,710		138,760,024

7.81 = Tipo de cambio de cierre

7.79 = Tipo de cambio promedio, utilizado como tipo de cambio en operaciones del año 2011

b) = Tipo de cambio utilizada en fecha de revaluación

c) = Tipo de cambio utilizada en la operación (histórico)

**Desur Inmobiliaria, S.A.**

**Hoja resumen de conversión de moneda de registro a moneda funcional**

**Al 31 de diciembre de 2011**

Descripción de rubros	Tipo de partida	Conversión		
		Q.	Tasa	US\$.
Venta de apartamentos	c)	249,817,886	7.79	32,069,048
Arrendamiento de oficinas	c)	74,968,235	7.79	9,623,650
Costo de ventas apartamentos	c)	172,078,673	7.79	22,089,688
Costo de arrendamiento de oficinas	c)	1,993,042	7.79	255,846
Sueldos y salarios	c)	9,258,153	7.79	1,188,466
Prestaciones laborales	c)	1,491,684	7.79	191,487
Indemnizaciones	c)	745,842	7.79	95,744
Viáticos	c)	1,011,992	7.79	129,909
Papelería y útiles	c)	24,187	7.79	3,105
Servicios de comunicación	c)	14,585	7.79	1,872
Honorarios profesionales	c)	994,521	7.79	127,666
Seguros y fianzas	c)	78,432	7.79	10,068
Mantenimiento y reparaciones	c)	601,877	7.79	77,263
Impuestos y multas	c)	464,358	7.79	59,609
Cuota patronal IGSS	c)	1,443,969	7.79	185,362
Artículos de limpieza	c)	8,744	7.79	1,122
Depreciaciones	c)	6,561,754	7.79	842,330
Cuentas incobrables	c)	13,991	7.79	1,796
Energía Eléctrica y otros	c)	1,344,334	7.79	172,572
Gastos generales de administración	c)	2,500,616	7.79	321,003
Servicios contratados	c)	1,748,455	7.79	224,449
IUSI	c)	21,048	7.79	2,702
Arrendamientos	c)	85,224	7.79	10,940
Publicidad	c)	3,054,122	7.79	392,057
Comisiones sobre ventas	c)	2,443,070	7.79	313,616
Gastos de escrituración	c)	12,444	7.79	1,597
Gastos generales de promoción	c)	893,442	7.79	114,691
Intereses sobre préstamo	c)	54,284,401	7.79	6,968,473
Intereses sobre Pagarés	c)	8,000,000	7.79	1,026,958
Comisiones bancarias	c)	18,418	7.79	2,364
Diferencial cambiario	c)	1,095,036	7.79	140,569
Intereses	c)	74,558	7.79	9,571
Dividendos	c)	14,933,245	7.79	1,916,976
Ganancia de capital	c)	87,133	7.79	11,185
Ganancia actuarial	c)	242,060	7.79	31,073
Diferencial cambiario	c)	16,386,586	7.79	2,103,541
		<u>84,223,289</u>		<u>10,811,719</u>

**Desur Inmobiliaria, S.A.**

**Hoja resumen de conversión de moneda de registro a moneda funcional**

**Al 31 de diciembre de 2012**

Descripción de rubros	Tipo de partida	31/12/2012		
		Q	Tasa	US\$.
Efectivo moneda local	Monetaria	16,312,730	7.9	2,064,903
Efectivo moneda extranjera	Monetaria	56,081,721	7.9	7,098,952
Equivalentes de efectivo	Monetaria	5,000,000	7.9	632,911
Clientes	Monetaria	299,326,560	7.9	37,889,438
Cuentas por cobrar Cías. Relacionadas	Monetaria	141,510,630	7.9	17,912,738
Otras cuentas por cobrar	Monetaria	1,016,434	7.9	128,663
IVA crédito fiscal	No monetaria	85,714,984	c)	10,877,536
IVA crédito fiscal por importaciones	No monetaria	125,442	c)	15,919
ISR pagos trimestrales	No monetaria	27,023,567	c)	3,429,387
ISO por acreditar	No monetaria	35,987,444	c)	4,566,935
Estimación de cuentas incobrables	Monetaria	(320,432)	7.9	(40,561)
Inventario de apartamentos	No monetaria	122,417,806	c)	15,535,255
Inventario de materiales, y repuestos	No monetaria	4,032,199	c)	511,700
Provisión de VNR Inventarios	No monetaria	(18,218,438)	c)	(2,311,985)
Provisión Inventarios obsoletos	No monetaria	(123,147)	c)	(15,628)
Activos fijos mantenidos para la venta	Monetaria	8,144,322	7.9	1,030,927
Retenciones IVA por acreditar NC	No monetaria	12,045,875	c)	1,524,794
Inventario de obras en proceso	No monetaria	53,061,244	c)	6,716,613
Inventario de terrenos para urbanización	No monetaria	22,706,423	c)	2,856,154
Edificios	No monetaria	239,381,343	b)	29,885,311
Maquinaria y equipo	No monetaria	3,811,862	b)	475,888
Mobiliario y equipo	No monetaria	1,023,884	c)	129,606
Equipo de computación	No monetaria	87,041	c)	11,018
Vehículos	No monetaria	4,197,743	c)	531,360
Herramientas	No monetaria	103,456	c)	13,096
Construcción en proceso	No monetaria	988,462	c)	125,122
Dep. acumulada edificios	No monetaria	(7,951,488)	c)	(1,006,517)
Dep. acumulada maquinaria y equipo	No monetaria	(3,744,490)	c)	(473,986)
Dep. acumulada mobiliario y equipo	No monetaria	(282,935)	c)	(35,815)
Dep. acumulada equipo de computación	No monetaria	(77,412)	c)	(9,799)
Dep. acumulada vehículos	No monetaria	(2,297,357)	c)	(290,805)
Dep. acumulada herramientas	No monetaria	(101,541)	c)	(12,853)
Propiedades de Inversión	No monetaria	6,004,500	b)	749,625
Depositos por servicios	Monetaria	3,369,304	7.9	426,494
Activos financieros mant. al vencimiento	Monetaria	10,000,000	7.9	1,265,823
Activos financieros mant. para la venta	Monetaria	540,000	7.9	68,354
Seguros pagados por anticipado	No monetaria	2,034,533	c)	258,189
<b>Total activos</b>		<b>1,128,932,269</b>		<b>142,534,762</b>

**Desur Inmobiliaria, S.A.****Hoja resumen de conversión de moneda de registro a moneda funcional****Al 31 de diciembre de 2012**

Descripción de rubros	Tipo de partida	31/12/2012		
		Q	Tasa	US\$.
Proveedores	Monetaria	25,510,563	7.9	3,229,185
Proveedores por adquisición de terrenos	Monetaria	-	7.9	-
Cuentas por pagar Cías. Relacionadas	Monetaria	45,980,579	7.9	5,820,326
Acreedores	Monetaria	7,802,343	7.9	987,638
Depósitos por arrendamientos	Monetaria	3,944,296	7.9	499,278
Reservaciones	Monetaria	15,119,976	7.9	1,913,921
Rentas anticipadas	No monetaria	706,220	c)	89,508
Anticipos de clientes	No monetaria	14,032,936	c)	1,778,572
Impuestos por pagar	Monetaria	33,827,454	7.9	4,281,956
Prestaciones laborales por pagar	Monetaria	432,321	7.9	54,724
Provisión multa estudios ambientales	Monetaria	600,000	7.9	75,949
Préstamos bancarios moneda local	Monetaria	18,274,136	7.9	2,313,182
Préstamos bancarios moneda extranjera	Monetaria	66,562,972	7.9	8,425,693
Arrendamiento financiero	Monetaria	818,381	7.9	103,593
Préstamos bancarios moneda local	Monetaria	176,121,864	7.9	22,293,907
Préstamos bancarios moneda extranjera	Monetaria	300,348,910	7.9	38,018,849
Pagarés emitidos	Monetaria	99,382,000	7.9	12,580,000
Indemnizaciones	Monetaria	3,536,254	7.9	447,627
Isr diferido	No monetaria	40,338,687	c)	5,086,846
Capital autorizado, suscrito y pagado	No monetaria	11,523,424	c)	1,440,428
Reserva legal	No monetaria	8,371,990	c)	1,055,995
Resultado del ejercicio	No monetaria	37,222,708	c)	5,411,262
Resultados acumulados	No monetaria	218,474,255	c)	26,626,322
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>1,128,932,269</b>		<b>142,534,762</b>

- a) Tipo de cambio de cierre
- b) Tipo de cambio utilizada en fecha de revaluación
- c) Tipo de cambio utilizada en la operación (histórico)

**Desur Inmobiliaria, S.A.****Hoja resumen de conversión de moneda de registro a moneda funcional****Al 31 de diciembre de 2012**

Descripción de rubros	Tipo de partida	31/12/2012		
		Q	Tasa	US\$.
Venta de apartamentos	c)	253,149,262	7.84	32,289,447
Arrendamiento de oficinas	c)	84,612,152	7.84	10,792,366
Costo de ventas apartamentos	c)	175,255,175	7.84	22,353,976
Costo de arrendamiento de oficinas	c)	2,557,012	7.84	326,149
Sueldos y salarios	c)	9,371,010	7.84	1,195,282
Prestaciones laborales	c)	1,508,272	7.84	192,382
Indemnizaciones	c)	754,136	7.84	96,191
Viaticos	c)	946,657	7.84	120,747
Papeleria y utiles	c)	26,584	7.84	3,391
Servicios de comunicación	c)	17,125	7.84	2,184
Honorarios profesionales	c)	1,205,432	7.84	153,754
Seguros y fianzas	c)	89,811	7.84	11,455
Mantenimiento y reparaciones	c)	654,663	7.84	83,503
Impuestos y multas	c)	165,874	7.84	21,157
Cuota patronal IGSS	c)	1,471,423	7.84	187,682
Articulos de limpieza	c)	9,142	7.84	1,166
Amortizaciones	c)	-	7.84	-
Depreciaciones	c)	7,439,175	7.84	948,874
Cuentas incobrables	c)	18,309	7.84	2,335
Energía Electrica y otros	c)	1,643,322	7.84	209,607
Gastos generales de administración	c)	3,387,110	7.84	432,029
Servicios contratados	c)	1,875,218	7.84	239,186
IUSI	c)	21,547	7.84	2,748
Arrendamientos	c)	84,124	7.84	10,730
Publicidad	c)	3,547,841	7.84	452,531
Comisiones sobre ventas	c)	2,560,200	7.84	326,556
Gastos de escrituración	c)	21,343	7.84	2,722
Gastos generales de promoción	c)	2,501,008	7.84	319,006
Intereses sobre préstamo	c)	55,771,512	7.84	7,113,713
Intereses sobre Pagarés	c)	11,840,000	7.84	1,510,204
Comisiones bancarias	c)	12,815	7.84	1,635
Diferencial cambiario	c)	11,347,265	7.84	1,447,355
Gastos no deducibles	c)	-	7.84	-
Intereses	c)	68,741	7.84	8,768
Dividendos	c)	12,943,329	7.84	1,650,935
Ganancia de capital	c)	98,421	7.84	12,554
Ganancia actuarial	c)	220,935	7.84	28,180
Diferencial cambiario	c)	1,985,092	7.84	253,201
		<b>56,974,827</b>		<b>7,267,197</b>

**4.3. Presentación de los primeros estados financieros NIIF al 31 de diciembre de 2012, (Estado de situación financiera, estado de resultados y otro resultado integral, estado de flujos de efectivo y estado de cambios en el patrimonio) incluyendo las revelaciones específicas de NIIF 1 (Conciliación del patrimonio según ISR con el patrimonio según NIIF, Conciliación del resultado integral total según NIIF para el último período en los estados financieros anuales más recientes y Conciliación del estado de flujos de efectivo por la explicación de ajustes por la adopción) en las notas a los estados financieros.**

Para finalizar el proceso de adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información financiera se debe de elaborar en base a la hoja de conversión de los estados financieros y con información proporcionada por los distintos departamentos de la compañía los estados financieros NIIF, para lo cual es necesario elaborar y presentar lo siguiente:

- Al menos tres estados de situación financiera, dos estados de resultados y otro resultado integral, dos estados de flujo de efectivo, dos estados de cambios en el patrimonio y notas a los estados financieros
- Presentar los requerimientos adicionales de revelación específicos para NIIF 1:
  - Conciliación del patrimonio según los PCGA anteriores con el patrimonio según NIIF.
  - Conciliación del resultado integral total según NIIF para el último período en los estados financieros anuales más recientes de la compañía.
  - Conciliación del estado de flujo de efectivo, por la explicación de ajustes con los PCGA anteriores

A continuación se presenta la comunicación por parte de gerencia financiera en donde menciona la terminación del proceso de adopción NIIF, adjuntando los estados financieros NIIF según lo requerido por el Consejo de Administración como reporte final.

Guatemala, 15 de mayo de 2013

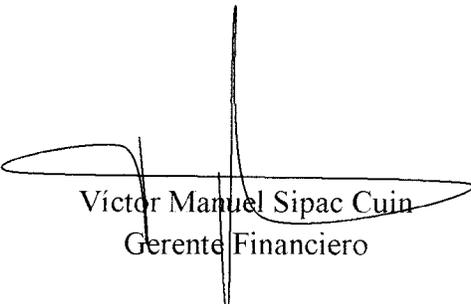


Licenciado  
Ricardo Estuardo Ruiz  
Presidente  
Consejo de Administración

Estimado Licenciado Ruiz:

De conformidad con lo requerido, hemos finalizado el proceso, por la fase de ejecución, de la transición contable de los estados financieros preparados por las prácticas contables establecidas en la Ley del Impuesto Sobre la Renta hacia las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo que presentamos los estados financieros para el período 2012 preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera como resultado del proceso realizado por el departamento financiero,

Atentamente,



Víctor Manuel Sipac Cui  
Gerente Financiero

# DESUR INMOBILIARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA

## ESTADOS FINANCIEROS NIIF POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012



<b>Proceso</b>	<b>Presentación de estados financieros NIIF para el período 2012, por adopción por primera vez de las NIIF.</b>
<b>Responsable del proceso</b>	<b>Víctor Manuel Sipac Cuin / Gerencia Financiera</b>
<b>Referencia</b>	<b>M-NIIF-005</b>
<b>Fecha</b>	<b>Mayo de 2013</b>

**DESUR INMOBILIARIA, S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)**

	Notas	2012	2011	1/ 01/ 2011
<b>ACTIVO</b>				
<b>CORRIENTE</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 9,796,766	\$ 8,209,230	\$ 6,169,814
Cuentas por cobrar				
Clientes	6	37,848,877	30,639,160	3,678,446
Cuentas por cobrar compañías Relacionadas	7	17,912,738	14,107,418	11,578,754
Impuestos por cobrar	8	18,889,776	13,023,550	7,588,332
Otras cuentas por cobrar	9	128,662	1,140	502,385
Total de cuentas por cobrar		74,780,053	57,771,268	23,347,917
Inventarios	10	13,719,343	26,890,052	51,936,940
Activos fijos disponibles para la venta	11	1,030,927	-	-
Total activo corriente		99,327,089	92,870,550	81,454,671
<b>NO CORRIENTE</b>				
Impuestos por cobrar No Corrientes	8	1,524,794	1,146,201	506,089
Inventarios No Corrientes	10	9,572,767	10,470,249	11,157,518
Propiedad, planta y equipo - Neto	12	29,341,625	30,871,321	32,213,808
Propiedad de Inversión	13	749,625	749,625	749,625
Inversiones mantenidas hasta el Vencimiento	14	1,265,823	1,920,615	1,872,659
Inversiones mantenidas para la venta		68,354	69,142	67,416
Otros activos		684,684	662,321	585,070
Total activo no corriente		43,207,672	45,889,474	47,152,185
Total		\$ 142,534,762	\$ 138,760,024	\$ 128,606,856

(Continúa)

**DESUR INMOBILIARIA, S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)**

	Notas	2012	2011	1/ 01/ 2011
<b>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>				
<b>CORRIENTE</b>				
Préstamos bancarios a corto plazo	15	\$ 10,738,874	\$ 18,235,404	\$ 25,075,571
Arrendamiento financiero		103,593	110,260	97,083
Cuentas por pagar				
Proveedores	16	3,229,185	6,423,917	8,796,348
Cuentas por pagar compañías Relacionadas	7	5,820,326	3,548,018	3,077,699
Impuestos por pagar		4,281,956	3,787,818	2,683,390
Otras cuentas por pagar	18	5,399,592	6,388,293	7,138,729
Total de cuentas por pagar		18,731,059	20,148,045	21,696,166
Total pasivo corriente		29,573,526	38,493,709	46,868,820
<b>NO CORRIENTE</b>				
Préstamos bancarios a Largo Plazo	15	60,312,756	49,192,102	35,460,502
Arrendamiento financiero	16	-	104,250	209,120
Pagarés financieros	17	12,580,000	12,580,000	12,580,000
Indemnizaciones	18	447,627	402,627	375,993
Impuesto sobre la renta diferido pasivo	19	5,086,846	5,596,065	4,599,894
Total pasivo no corriente		78,427,229	67,875,044	53,225,509
Total Pasivo		108,000,755	106,368,752	100,094,329
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital pagado	20	1,440,428	1,440,428	1,440,428
Reserva legal	21	1,055,995	787,058	528,255
Utilidades retenidas		32,037,584	30,163,785	26,543,844
Total Pasivo e inversión de los accionistas		\$ 142,534,762	\$ 138,760,024	\$ 128,606,856

(Concluye)

## DESUR INMOBILIARIA, S.A.

### ESTADO DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL

#### POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2012	2011
Ingresos			
Ingresos ordinarios	22	\$ 43,081,813	\$ 41,692,698
Otros ingresos	23	<u>2,313,649</u>	<u>4,041,274</u>
Total ingresos		45,395,462	45,733,972
Costos y gastos			
Costo de ventas	24	22,680,126	22,345,535
Gastos de operación	25	5,015,220	4,469,428
Gastos financieros		8,623,917	7,995,430
Otros gastos	26	<u>1,448,990</u>	<u>1,587,104</u>
Total costos y gastos		<u>37,768,253</u>	<u>36,397,497</u>
Utilidad antes de Impuesto sobre la renta		<u>7,627,209</u>	<u>9,336,476</u>
Impuesto Sobre la Renta	19	<u>(1,975,190)</u>	<u>(3,418,381)</u>
Resultado del período		5,652,019	5,918,095
Otro resultado integral			
Ganancia actuarial		<u>28,180</u>	<u>31,073</u>
Resultado integral total		<u>\$ 5,680,199</u>	<u>\$ 5,949,168</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

**DESUR INMOBILIARIA, S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO  
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011  
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)**

	Notas	Capital en Acciones (Nota 20)	Reserva Legal	Otro Resultado Integral	Ganancias Acumuladas	Patrimonio Total
Saldo previamente reportado 1/01/2011		\$ 1,440,428	\$ 528,255	\$ -	\$ 15,429,032	\$ 17,397,715
Ajustes por adopción NIIF	27	-	-	( 245,017)	11,359,829	11,114,812
Saldo al 1 de enero de 2011		1,440,428	528,255	(245,017)	26,788,861	28,512,527
<u>Movimiento 2011</u>						
Resultado integral del año		-	-	-	5,918,095	5,918,095
Ganancia actuarial	18	-	-	31,073	-	31,073
Traslado a reserva legal del año		-	258,803	-	(258,803)	-
Dividendos decretados		-	-	-	(2,070,424)	(2,070,424)
Saldo final del ejercicio 31/12/2011		1,440,428	787,058	(213,944)	30,377,729	32,391,271
<u>Movimiento 2012</u>						
Resultado integral del año		-	-	-	5,652,019	5,652,019
Ganancia actuarial	18	-	-	28,180	-	28,180
Traslado a reserva legal del año		-	268,937	-	(268,937)	-
Dividendos decretados	19	-	-	-	(3,537,463)	(3,537,463)
Saldo final del ejercicio 31/12/2012		\$ 1,440,428	\$ 1,055,995	\$ (185,764)	\$ 32,223,348	\$ 34,534,007

**DESUR INMOBILIARIA, S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Flujo de efectivo por Actividades de Operación		
Utilidad Integral Neta	\$. 5,680,199	\$. 5,949,168
Conciliación entre la utilidad neta y el efectivo neto (utilizado en) generado por las operaciones.		
Depreciaciones y amortizaciones	974,597	797,670
Estimación de cuentas incobrables	41,559	37,582
Provisión de indemnizaciones	35,581	39,027
Efecto por estudio actuarial	28,873	30,187
Movimiento en el capital de trabajo		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	(17,856,666)	(34,101,736)
Disminución (aumento) en inventarios	14,414,268	25,000,734
Disminución (aumento) en otros activos	127,048	(123,315)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	(552,467)	(864,030)
Aumento (Disminución) otros pasivos	(1,013,023)	238,732
Indemnizaciones pagadas	(18,348)	(43,340)
Efectivo Neto por Actividades de Operación	1,861,622	(3,039,321)
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión		
Adquisición de propiedad, y equipo	(463,559)	(108,830)
Desinversión de propiedad, y equipo		615,386
Flujo por Actividades de Inversión	(463,559)	506,556
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento		
Adquisición de préstamos	22,397,273	31,055,943
Pago de préstamos	(18,683,996)	(24,360,916)
Pago de dividendos	(3,624,485)	(2,011,417)
Flujo por Actividades de Financiamiento	88,793	4,683,610
Aumento neto en efectivo	1,626,589	2,150,845
Efecto por reexpresión de moneda extranjera	(39,053)	(111,429)
Efectivo al inicio del período	8,209,230	6,169,814
Efectivo al final del período	\$. 9,796,766	\$. 8,209,230

## **DESUR INMOBILIARIA, S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011** (Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Desur Inmobiliaria, S.A. (“la Compañía”), es una sociedad anónima Guatemalteca que fue constituida el 16 de octubre de 2010, de acuerdo con las disposiciones mercantiles vigentes en el país y para operar por tiempo indefinido.

Su actividad principal es la promoción, urbanización y desarrollo de bienes inmuebles, lo que incluye la compra del terreno, la obtención de permisos y licencias, la urbanización y contratación de empresas para la construcción de los inmuebles, obteniendo sus ingresos específicamente en la venta de apartamentos, y arrendamiento de oficinas.

La Compañía se encuentra inscrita en la Bolsa de Valores Nacional, S.A. de Guatemala, como emisor de pagarés financieros. El monto de la emisión es revolvente. Los pagarés se emiten nominativos y se transmiten mediante endoso e inscripción en el registro correspondiente de la emisora.

La Compañía es parte de una corporación multinacional que opera en los países de México, El Salvador y Argentina.

La oficina principal de la Compañía se encuentra ubicada en 31 avenida E 29-65, zona 1, Guatemala, Guatemala.

## **2. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO Y ADOPCIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

### **2.1 Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera**

Los estados financieros de la Compañía fueron preparados por la gerencia de la empresa, a partir de los registros de contabilidad de acuerdo con las prácticas establecidas en la Ley del Impuesto Sobre la Renta de Guatemala, y se presentan para los efectos de estos Estados Financieros, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

En los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, se consideró como fecha de transición el 1 de enero de 2011, para presentar los estados financieros del primer año terminado el 31 de diciembre de 2011. La información contenida en los estados financieros y notas explicativas referidas al 31 de diciembre 2011 se presenta a efectos comparativos, con la información relativa al 31 de diciembre de 2012.

Las Normas Internacionales de Información Financiera suponen, con respecto a las prácticas establecidas en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, con la cual se formularon los estados financieros del año 2011, entre otras cosas, lo siguiente:

- Importantes cambios en las políticas contables, criterios de valoración y forma de presentación de los estados financieros anuales, y
- Un incremento significativo en la información facilitada en las notas de los estados financieros anuales.

En la Nota 24 se muestra la conciliación entre los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre de 2011 y que, por tanto, figuran en los estados financieros o registros previamente emitidos de la Compañía correspondientes a ese ejercicio, y los estados financieros determinados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

## **2.2. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas emitidas pero aún no vigentes.**

La Compañía ha utilizado las mismas políticas contables en la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2012 y 2011. Tales políticas contables cumplen con cada una de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012, considerando las exenciones opcionales aplicadas en el período de transición a NIIF.

Adicionalmente, la Compañía ha aplicado anticipadamente las siguientes enmiendas:

### **Enmiendas a NIC 1: Presentación de rubros de Otros Resultados Integrales**

Las enmiendas de la NIC 1 cambian el nombre de “Estado de Resultados Integrales” por “Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales”. Las enmiendas a la NIC 1 mantienen la opción de presentar ganancias o pérdidas y otros resultados integrales en un solo estado o en dos separados pero consecutivos. Sin embargo las enmiendas a la NIC 1 requieren que los rubros de otros resultados integrales sean agrupados en dos categorías en la sección de otros resultados integrales: (a) rubros que no serán reclasificados posteriormente a los resultados y (b) rubro que pueden ser posteriormente reclasificados a los resultados cuando se

cumplan las condiciones específicas. El impuesto sobre la renta sobre los rubros de otros resultados integrales es necesario que sea distribuido de la misma manera. Las enmiendas se han aplicado de forma retrospectiva, y por lo tanto la presentación de los rubros de otros resultados integrales refleja los cambios de las enmiendas. Aparte de los cambios de presentación mencionados, la aplicación de las enmiendas no da lugar a otro impacto en los estados financieros.

**La Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no vigentes:**

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria, para periodos anuales que comienzan el o después del</b>
NIIF 9 Instrumentos Financieros	1 de enero de 2015
NIIF 10 Estados Financieros Consolidados	1 de enero de 2013
NIIF 11 Acuerdos Conjuntos	1 de enero de 2013
NIIF 12 Divulgación de participaciones en otras Entidades	1 de enero de 2013
NIIF 13 Medición al Valor Razonable	1 de enero de 2013
NIC 27 Estados Financieros Separados (Revisada en 2011)	1 de enero de 2013
NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (Revisadas en 2011)	1 de enero de 2013
<b>Enmiendas a NIIF</b>	
NIC 19 Beneficios a los empleados (Revisada en 2011)	1 de enero de 2013
NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación Compensación de Activos Financieros y	

Pasivos Financieros	1 de enero de 2014
NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros	1 de enero de 2013
NIIF 10 Estados Financieros Consolidados	
NIIF 11 Acuerdos Conjuntos y	
NIIF 12 Revelaciones de participaciones en otras entidades – Guías de transición	1 de enero de 2013
NIIF 9 Fecha Efectiva Obligatoria de NIIF 9	
NIIF 7 Disposiciones transitorias de Divulgación Enmiendas a NIIF, Mejoras Anuales a NIIF Ciclo 2009-2011	1 de enero de 2015 1 de enero de 2013

### **NIIF 9 Instrumentos Financieros**

La NIIF 9 publicada en noviembre de 2009, introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros bajo el alcance de NIC 39 Instrumentos Financieros. NIIF 9 exige que todos los activos financieros sean clasificados y posteriormente medidos ya sea al costo amortizado o a valor razonable, sobre la base del modelo de negocio de la entidad para la gestión de activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros.

Como es exigido por NIIF 9, los instrumentos de deuda son medidos a costo amortizado, si y solo si (a) el activo es mantenido dentro del modelo de negocios cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales y (b) los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son solamente pagos del capital e intereses sobre el monto total adeudado. Todas las demás inversiones de deuda e inversiones en capital se miden a su valor razonable al final de períodos contables posteriores. Sin embargo, la Compañía podría elegir designar, en el reconocimiento

inicial de un instrumento de deuda que cumpla con los criterios de costo amortizado, para medirlo a valor razonable con cambios en resultados.

Con respecto a la medición de pasivos financieros designados al valor razonable a través de utilidad o pérdida, la NIIF 9 requiere que el importe de la variación en el valor razonable del pasivo financiero, que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo, sea presentado en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros resultados integrales, pudiera crear o ampliar una incongruencia contable en las ganancias o pérdidas

La Compañía anticipa que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto significativo en los importes informados en relación con los activos financieros y pasivos financieros. Sin embargo, no es posible proporcionar un estimado razonable del efecto de la NIIF 9 hasta que una revisión detallada haya sido realizada.

### **Normas nuevas y revisadas sobre Consolidación, Acuerdos Conjuntos, Asociadas y Divulgaciones**

En mayo de 2011, cinco normas sobre Consolidación, Acuerdos Conjuntos, Asociadas y Divulgaciones fueron publicadas, las cuales son: NIIF 10, NIIF 11, NIIF 12, NIC 27 (revisada en 2011) y NIC 28 (revisada en 2011).

Los requerimientos importantes de estas cinco Normas son:

La NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, sustituye a la NIC 27 Estados Financieros Consolidados y a la interpretación de Normas SIC-12. La NIIF 10 establece una sola base de consolidación por medio del control. NIIF 10 establece

una nueva definición de control que contiene tres partidas: a) poder sobre una sociedad participada, b) la exposición o derechos, a rentabilidad variable de su participación en la sociedad participada, y c) la capacidad de utilizar su poder sobre la sociedad participada para afectar a la cantidad de rentabilidad de los inversores.

La NIIF 11 Acuerdos Conjuntos, sustituye a la NIC 31 Participaciones en Negocios Conjuntos y SIC 13. Según la NIIF 11 una operación conjunta es un acuerdo conjunto donde las partes que tienen el control conjunto tienen derecho a los activos y obligaciones por los pasivos. Los negocios conjuntos bajo la NIIF 11 serán contabilizados mediante el método contable de participación, eliminando el método de consolidación proporcional.

La NIIF 12 Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades, es aplicable a las entidades que tienen participaciones en filiales, acuerdos conjuntos, asociadas y/o entidades estructuradas no consolidadas. En general, los requisitos de revelaciones de la NIIF 12 son más amplios que aquellos de las normas actuales.

En Junio de 2012, enmiendas a las NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 fueron realizadas para emitir ciertas guías de transición en la aplicación de estas NIIF por primera vez.

La Administración anticipa que la aplicación de estas cinco normas no tendrá un impacto significativo sobre los montos informados en los estados financieros.

### **NIIF 13 Medición de Valor Razonable**

La NIIF 13 Medición de Valor Razonable, establece una sola fuente de guía para mediciones de valor razonable y revelaciones sobre mediciones de valor

razonable bajo NIIF. El alcance de NIIF 13 es tanto para instrumentos financieros e instrumentos no financieros para los cuales otras NIIF requieran o permitan mediciones del valor razonable y divulgación de mediciones del valor razonable, salvo en determinadas circunstancias.

La Administración estima que la aplicación de esta nueva norma no tendrá impacto en los estados financieros de la Compañía, a excepción de revelaciones adicionales. Sin embargo, no es posible proporcionar un estimado razonable del efecto de la NIIF 13 hasta que una revisión detallada haya sido realizada

#### **Enmiendas a NIIF 7 y NIC 32 Compensación Activos Financieros y Pasivos Financieros y las Revelaciones relacionadas**

Las enmiendas a la NIC 32 aclaran las cuestiones de aplicación existentes relativas a los requisitos de compensación de activos financieros y pasivos financieros. En concreto, las enmiendas aclaran el significado de "actualmente tiene un derecho jurídicamente exigible de compensación" y "realización simultánea y liquidación"

Las enmiendas a la NIIF 7 requieren que las entidades revelen información acerca de los derechos de compensación y acuerdos conexos para los instrumentos financieros en virtud de un acuerdo marco de compensación exigible o acuerdos similares. Las enmiendas también requieren la revelación de información acerca de los instrumentos financieros reconocidos que están sujetos a acuerdos de compensación exigibles y acuerdos similares, incluso si ellos no han sido compensados en conformidad con NIC 32.

Las enmiendas a la NIIF 7 son efectivas para los ejercicios que comiencen a partir o después del 1 de enero 2013. Sin embargo, las enmiendas a la NIC 32 no son efectivos hasta ejercicios anuales que comiencen a partir del o después del 1 de enero de 2014.

La Administración anticipa que la aplicación de estas enmiendas a la NIC 32 y la NIIF 7 no dará lugar a que en el futuro se hagan más divulgaciones con respecto a la compensación de los activos financieros y pasivos financieros, debido a que mantienen la política de no compensación con sus instrumentos financieros.

### **NIC 19 Beneficios a los Empleados**

Las modificaciones a la NIC 19 cambian la contabilización de los planes de beneficios definidos y los beneficios de finalización. Las enmiendas requieren el reconocimiento de los cambios en la obligación por beneficios definidos y en los activos del plan cuando los cambios ocurren, eliminando el enfoque del corredor y acelerando el reconocimiento de los costos de servicios prestados, el costo de los intereses y expectativas de rentabilidad de los activos del plan utilizadas en la versión anterior de la NIC 19 son remplazados por un importe de "intereses netos", que se calcula aplicando la tasa de descuento al activo o pasivo neto de la prestación definida.

### **Mejoras Anuales a NIIFs Ciclo 2009 – 2011 emitidas en mayo 2012**

Las Mejoras Anuales a NIIF Ciclo 2009 – 2011 incluyen un número de enmiendas a varias NIIF. Las enmiendas son efectivas para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero 2013. Tales enmiendas a NIIF incluyen:

- Enmiendas a NIC 1,

- Enmiendas a NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo, y
- Enmiendas a NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación.

### **Enmiendas a NIC 1 Presentación de Estados Financieros**

Las enmiendas a la NIC 1 aclaran que una entidad tiene la obligación de presentar un tercer estado de situación financiera cuando cambia de políticas contables retrospectivamente, o bien hagan una reformulación retrospectiva o una reclasificación, sólo cuando la aplicación retrospectiva, reformulación o reclasificación tiene un efecto material sobre la información en el tercer estado de situación financiera, sin ser necesarias las notas que acompañen el tercer estado de situación financiera.

### **Enmiendas a NIC 16**

Las enmiendas a la NIC 16 aclaran que los repuestos, equipo de reserva y equipo de mantenimiento deben ser clasificados como propiedad, planta y equipo cuando se ajustan a la definición de propiedad, planta y equipo según la NIC 16, y de lo contrario, como inventario.

### **Enmiendas a NIC 32**

Las enmiendas a la NIC 32 aclaran que el impuesto sobre la renta relativo a distribuciones a los titulares de un instrumento de capital y los costos de transacción de una transacción de capital deben ser contabilizados de acuerdo con la NIC 12 Impuesto Sobre la Renta.

La administración prevé que las tres enmiendas mencionadas anteriormente, no tendrán ningún efecto sobre los estados financieros de la Compañía.

### 3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

La Compañía considera, que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias de las transacciones que realiza. Las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros se describen a continuación:

- a. **Bases de Preparación** - Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 y 2011, fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas.
  
- b. **Efectivo y Equivalentes al Efectivo** - El efectivo y equivalentes al efectivo incluye aquellos activos financieros de liquidez inmediata, como el efectivo en caja y bancos, y todas inversiones a corto plazo con un vencimiento original o transformable en efectivo en un plazo inferior a tres meses o menos.
  
- c. **Activos Financieros** – Los activos financieros de la Compañía se clasifican en las siguientes categorías:
  - Préstamos y cuentas por cobrar,
  - Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y
  - Activos financieros disponibles para la venta

La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. Y se determina en su reconocimiento inicial.

### **Préstamos y cuentas por cobrar**

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos que no cotizan en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen los deudores y otras cuentas por cobrar.

### **Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento**

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son pagarés con pagos fijos y vencimiento fijo, que la administración tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento.

### **Activos financieros disponibles para la venta**

Se incluyen en activos no corrientes y corresponden a inversiones en acciones que la Compañía mantiene con varias empresas, sin mantener un control de las mismas. Se registran a su costo de adquisición neto de la pérdida por deterioro, si fuera el caso.

- d. **Deterioro de Activos Financieros** – La Compañía realiza una evaluación a cada fecha de emisión de estados financieros si un Activo Financiero o grupo de Activos Financieros está deteriorado.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se ha incurrido en deterioro de las cuentas por cobrar, el cual es reconocido con una estimación para cuentas incobrables con cargo en el resultado del ejercicio.

- e. **Inventarios** - Los Inventarios de la Compañía se clasifican en:

#### **Apartamentos:**

Se miden al menor, entre el costo y el valor neto de realización. El costo incluye los desembolsos incurridos en la etapa de construcción. El inventario en proceso es capitalizado como parte de bienes inmuebles para la venta,

cuando se concluye la construcción del mismo. Los costos incurridos en la etapa de construcción se cargan directamente a la cuenta de inventarios de obras en proceso.

**Materiales y Repuestos:**

Se miden al menor entre el costo y el valor neto de realización. El Costo incluye el precio de compra de los materiales y repuestos y otros costos directos necesarios para dejarlos disponibles para su uso.

El costo de las existencias y las existencias consumidas se determina usando el método Promedio Ponderado.

Cuando las condiciones del mercado ocasionen que el costo supere al valor neto realizable, se registra una estimación de deterioro por la diferencia entre estos dos valores, con cargo al resultado del periodo.

- f. **Activos No Corrientes Mantenedidos para la Venta** - Los Activos No Corrientes Mantenedidos para la Venta se reconocen al menor del importe en libros y el valor razonable menos los costos para la venta, si su importe en libros se encuentra principalmente a través de una transacción de venta en lugar de a través del uso continuado.
  
- g. **Propiedad, y Equipo** – Son valorados por el método del costo, que consiste en el costo menos depreciación acumulada y deterioro. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo, como también los intereses por financiamiento relacionado con ciertos activos, hasta ubicar y dejar el activo en condiciones de trabajo y uso.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es

probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión, fluyan hacia la Compañía y los costos puedan ser medidos razonablemente.

Se ha identificado por componentes los activos fijos, cada vez que un bien está compuesto por componentes significativos, que tienen vidas útiles diferentes, o valores residuales distintos, cada parte se deprecia en forma separada.

Los costos de las construcciones en proceso se capitalizan como parte del activo cuando se concluye la construcción del bien. Los costos incurridos en la etapa de construcción se cargan directamente a la cuenta de construcciones en proceso.

Los desembolsos posteriores que correspondan a reparaciones o mantenciones son registrados en resultados del periodo en que se incurren.

La depreciación de propiedades, planta y equipos, incluidos los bienes bajo arriendo financiero, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, que se calcula de acuerdo a estudios técnicos revisados y ajustados periódicamente.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la vida útil asignada a los activos se detalla a continuación:

<b>Tipo de Activo</b>	<b>Vida útil</b>
Edificios	50 a 60 años
Vehiculos	4 años
Herramientas	2 años
Maquinaria	7 a 10 años
Mobiliario y equipo	4 años
Equipo de computación	3 años

- h. **Propiedad de Inversión** – La propiedad de Inversión corresponde a terrenos mantenidos con la finalidad de generar plusvalías y no para ser utilizadas en el transcurso normal de las operaciones de la Compañía. Los terrenos son medidos al costo, incluyendo los costos asociados a la transacción.
  
- i. **Deterioro de Propiedad y Equipo** - Cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales que indiquen que el valor de un activo pueda no ser recuperable, se revisa el valor de la propiedad y equipo.  
Se reconocerá una pérdida por deterioro de valor, cuando exista una incapacidad de recuperar con los flujos de fondos futuros que un grupo de bienes produce, su valor actual en libros, cuando el valor libro es mayor que el valor recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro.
  
- j. **Otros Activos** - Se componen de los depósitos por energía eléctrica y telefonía de los edificios para alquiler de oficinas, los cuales son registrados al costo.
  
- k. **Anticipo de Clientes y Reservas** - Los anticipos de clientes constituyen los anticipos o enganches recibidos, los cuales son aplicados cuando se entregan los apartamentos y se efectúa la facturación respectiva.

- l. **Depósitos por Arrendamiento** – Conformado por depósitos por el valor de la renta de un mes de las oficinas, el cual será sujeto a devolución al concluir el contrato siempre y cuando no se haya dañado la oficina arrendada.
  
- m. **Provisiones** - Se reconoce una provisión cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se puede hacer un estimado confiable de su monto.
  
- n. **Pasivos Financieros** – Los préstamos bancarios y pagarés financieros se reconocen inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se hayan incurrido en la transacción.  
Posteriormente, se valorizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.
  
- o. **Pasivos Contingentes** - Los Pasivos Contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros, a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota.
  
- p. **Indemnizaciones**- La Compañía tiene la política de pagar a sus empleados una indemnización consistente en un salario promedio anual por cada año laborado. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se realizó un estudio actuarial por medio de un profesional independiente, para determinar la obligación por indemnizaciones.

- q. **Reconocimiento de Ingresos-** Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. El reconocimiento de ingresos se presenta a continuación:

**Venta de Apartamentos y Alquiler de Oficinas:** Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y servicios son reconocidos cuando:

- a) Se ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de las propiedades de los bienes; o cuando inicie el mes por el arrendamiento de oficinas.
- b) La Compañía no conserva ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos y no tiene control sobre los mismos;
- c) El importe de los ingresos pueda medirse con fiabilidad;
- d) Existe certeza que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

**Ingresos Financieros:** Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable.

- r. **Costo de Ventas** – El costo de ventas es reconocido en el mismo período que se reconocen las ventas por la entrega de los apartamentos, y es determinado tomando como base el total de los costos incurridos en la construcción, dividido entre el total de metros cuadrados del total de apartamentos,

multiplicado por el total de metros cuadrados entregados por cada apartamento que incluye el apartamento y áreas comunes.

El costo de ventas por arrendamiento de oficinas, es reconocido en el periodo por el cual se prestan los servicios.

- s. **Reconocimiento de Gastos** – Los Gastos se reconocen en el momento en que son incurridos.
  
- t. **Arrendamiento Operativo y Financiero** – Los contratos de arrendamiento se clasifican como financieros cuando el contrato transfiere a la Compañía sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. Para los contratos que califican como arrendamientos financieros, se reconoce a la fecha inicial un activo y un pasivo por un valor equivalente al valor entre el valor justo del bien arrendado y el valor presente de los pagos futuros de arrendamiento y la opción de compra. Posteriormente los pagos por arrendamiento se asignan entre el gasto financiero y la reducción de la obligación de modo que se obtiene una tasa de interés constante sobre el saldo de la obligación.  
Los contratos de arrendamientos que no califican como arrendamientos financieros, son clasificados como arrendamiento operativos y los respectivos pagos de arrendamiento son cargados a resultados cuando se efectúan o se devengan.
  
- u. **Costo por Intereses** – Los Costos por intereses incurridos para la construcción de activos, se capitaliza durante el periodo de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para su uso. Otros costos por intereses se registran en resultados.

v. **Impuestos** – El gasto por impuesto sobre la renta representa la suma del impuesto sobre la renta por pagar corriente y el impuesto sobre la renta diferido.

- **Impuesto Corriente:** El impuesto por pagar corriente se basa en las ganancias fiscales registradas durante el año. La ganancia fiscal difiere de la ganancia reportada en el estado de resultados integral, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles en otros años y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final del período sobre el cual se informa.

- **Impuesto Diferido:** El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias imponderables. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las que cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que al final del período sobre el que se informa hayan sido aprobadas o prácticamente terminado el proceso de aprobación.

Los impuestos corrientes y diferidos, se reconocen como ingreso o gasto, y se incluyen en el resultado del período.

#### 4. UNIDAD MONETARIA

##### Moneda funcional y de presentación

La Compañía utiliza el Dólar de los Estados Unidos de América como su moneda funcional y moneda de presentación en sus estados financieros. La moneda funcional se ha determinado considerando el ambiente económico en que la Compañía desarrolla sus operaciones y la moneda en que se generan los principales flujos de efectivo.

##### Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las diferencias de cambio que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el resultado del período.

#### 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2012	2011	1/1/2011
Efectivo moneda extranjera	\$. 7,098,952	\$. 5,779,888	\$. 5,544,542
Efectivo moneda local	2,064,903	2,429,342	625,272
Equivalentes del efectivo	<u>632,911</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$. 9,796,766</u>	<u>\$. 8,209,230</u>	<u>\$. 6,169,814</u>

El Equivalente del Efectivo corresponde a un certificado de depósito a corto plazo del Banco de El Salvador en Dólares de los Estados Unidos de América con tasa de interés anual de 9%, con vencimiento en enero de 2013.

## 6. CLIENTES

La integración de clientes por la antigüedad de saldos, es la siguiente:

	2012	2011	1/1/2011
1 a 30 días	\$ 31,874,688	\$ 27,154,635	\$ 2,848,588
31 a 60 días	5,688,668	2,984,225	419,152
61 a 120 días	301,588	459,558	419,460
Más de 120 días	<u>24,494</u>	<u>79,426</u>	<u>27,038</u>
(-) Estimación de cuentas incobrables	(40,561)	(38,684)	(35,792)
	<u>\$ 37,848,877</u>	<u>\$ 30,639,160</u>	<u>\$ 3,678,446</u>

Al determinar la recuperabilidad de una cuenta comercial por cobrar, Desur Inmobiliaria, S.A. realiza un análisis comercial y financiero de la cuenta corriente de cada cliente, a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el final del período sobre el que se informa.

La Compañía considera que no tiene una concentración significativa de riesgo crediticio. La mayoría de las cuentas por cobrar proviene de entidades bancarias que otorgan crédito hipotecario, por lo que las características de estos clientes son diferentes a las cuentas por cobrar por arrendamiento de oficinas, y a las cuentas por cobrar de ventas inmobiliarias de tres a seis pagos mensuales.

El período de crédito promedio que otorga la Compañía es de 15 días, para las cuentas por cobrar por arrendamiento de oficinas.

## 7. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones significativas con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 son las siguientes:

	2012	2011	1/1/2011
Cuentas por cobrar	<u>\$. 11,578,754</u>	<u>\$. 14,107,418</u>	<u>\$. 17,912,738</u>
Cuentas por pagar	<u>\$. 5,820,326</u>	<u>\$. 3,548,018</u>	<u>\$. 3,077,699</u>

Transacciones:

	Compañía	2012	2011
<b>Ventas</b>			
Apartamentos	Desarrollos, S.A.	\$. 54,889,100	\$. 45,589,460
Alquiler de oficinas	Inmuebles I, S.A.	36,125	36,125
<b>Compras</b>			
Materiales de construcción	Desarrollos, S.A.	12,358,988	10,685,22
<b>Otros</b>			
Préstamos	Desarrollos, S.A.	\$. 86,255,513	\$. 97,255,513

## 8. IMPUESTOS POR COBRAR

	2012	2011	1/1/2011
IVA crédito fiscal	\$. 10,893,455	\$. 6,625,609	\$. 3,005,565
ISR pagos trimestrales	3,429,387	3,424,294	2,391,277
ISO por acreditar	4,566,935	2,973,648	2,191,490
Retenciones por acreditar	<u>1,524,794</u>	<u>1,146,201</u>	<u>506,089</u>
	20,414,571	14,169,751	8,094,422
(-) Impuestos por cobrar Corriente	<u>18,889,776</u>	<u>13,023,550</u>	<u>7,588,332</u>
Impuestos por cobrar No Corriente	<u>\$. 1,524,794</u>	<u>\$. 1,146,201</u>	<u>\$. 506,089</u>



## 11. PROPIEDAD Y EQUIPO

La composición y movimiento al 31 de diciembre de 2012 y 2011 de la propiedad, y equipo y su correspondiente depreciación acumulada se presenta a continuación:

<b>Año 2012</b>	<b>Saldo 1 Enero de 2012</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Bajas</b>	<b>Saldo 31 Diciembre de 2012</b>
<b>Costo</b>				
Edificios	\$ 29,818,147	\$ 67,164	\$ -	\$ 29,885,311
Maquinaria y equipo	1,246,090	260,725	(1,030,927)	475,887
Mobiliario y equipo	107,050	22,556		129,606
Equipo de computación	10,195	823		11,018
Vehiculos	486,295	45,065	-	531,360
Herramientas	12,474	622	-	13,096
	<u>31,680,251</u>	<u>396,955</u>	<u>(1,030,927)</u>	<u>31,046,278</u>
<b>Menos:</b>				
Depreciación acumulada	<u>(878,577)</u>	<u>(1,552,744)</u>	<u>601,546</u>	<u>(1,829,775)</u>
Construcciones en proceso	<u>69,647</u>	<u>55,475</u>		<u>125,122</u>
	<u><u>\$ 30,871,321</u></u>	<u><u>\$(11,00,314)</u></u>	<u><u>\$ (429,381)</u></u>	<u><u>\$ 29,341,625</u></u>
<b>Año 2011</b>	<b>Saldo 1 Enero de 2011</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Bajas</b>	<b>Saldo 31 Diciembre de 2011</b>
<b>Costo</b>				
Edificios	\$ 29,730,961	\$ 87,186	\$ -	\$ 29,818,147
Maquinaria y equipo	1,879,529		(633,439)	1,246,090
Mobiliario y equipo	93,884	13,166		107,050
Equipo de computación	9,926	269		10,195
Vehiculos	463,511	22,784	-	486,295
Herramientas	12,347	127	-	12,474

<b>Año 2011</b>	<b>Saldo 1 Enero de 2011</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Bajas</b>	<b>Saldo 31 Diciembre de 2011</b>
	32,190,158	123,532	(633,439)	31,680,251
<b>Menos:</b>				
Depreciación acumulada	<u>(57,506)</u>	<u>(947,071)</u>	<u>126,000</u>	<u>(878, 577)</u>
Construcciones en proceso	<u>81,155</u>	<u></u>	<u>(11,508)</u>	<u>69,647</u>
	<u><u>\$ 32,213,807</u></u>	<u><u>\$ (823,539)</u></u>	<u><u>\$ (518,947)</u></u>	<u><u>\$ 30,871,321</u></u>

El monto de los activos adquiridos a través de arrendamientos financieros durante el año 2011 corresponde a una flotilla de vehículos.

Al cierre del ejercicio por los años 2012 y 2011 los edificios se encuentran como garantía de ciertos préstamos.

## 12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 las propiedades de inversión corresponden a un terreno por US\$.749,625 que la compañía mantiene con la finalidad de obtener plusvalía.

## 13. INVERSIONES MANTENIDAS HASTA EL VENCIMIENTO

	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>1/1/2011</b>
Pagarés financieros	<u>\$ 1,265,823</u>	<u>\$ 1,920,615</u>	<u>\$ 1,872,659</u>

Los pagarés financieros han sido contratados con varias sociedades a través de la Bolsa Nacional de Valores, S.A. La tasa de interés del 5% anual con vencimiento en el año 2014.

#### 14. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Las tasas de interés promedio de los préstamos están en el rango del 6% al 9% anual.

	2012	2011	1/1/2011
Banco Indus, S.A.	\$ 9,873,000	\$ -	\$ -
Banco Indus, S.A.	25,000,000	35,460,502	40,000,000
Banco Refor, S.A.	-	-	14,000,000
Ci bank	24,192,101	31,967,003	-
Banco Lord, S.A.	-	-	\$ 6,536,073
Banco De El Salvador, S.A.	5,000,000	-	-
Banco Agroloc, S.A.	6,986,529	-	-
Total	71,051,630	67,427,505	60,536,073
(-) Deuda a corto plazo	10,738,874	18,235,404	25,075,571
Deuda a largo plazo	\$ 60,312,756	\$ 49,192,101	\$ 35,460,502

Los préstamos mantienen garantía hipotecaria y fiduciaria, y son destinados para la construcción de los edificios de apartamentos. El plazo es de 1 año a 4 años máximo.

#### 15. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2012	2011	1/1/2011
Acreeedores	\$ 987,638	\$ 660,402	\$ 747,414
Depósito por arrendamientos	499,278	453,803	468,122
Reservaciones	1,913,921	3,549,131	4,087,090
Rentas anticipadas	89,508	69,035	106,690
Anticipo de clientes	1,778,572	1,476,076	1,620,281
Prestaciones laborales por pagar	54,724	122,226	109,131
	\$ 5,323,642	\$ 6,330,673	\$ 7,138,728

## 16. PAGARÉS FINANCIEROS

Desde 2010 Desur Inmobiliaria, S.A. inició la emisión y colocación de pagarés en Dolares de los Estados Unidos de América, en el mercado legal, autorizado por el Consejo de Administración de la Bolsa de Valores Nacional, S.A. de Guatemala, e inscrita en el Registro de Valores y Mercancías en el mismo año. Los pagarés denominados Inmobi I, cuyo monto de emisión aprobado es de US\$. 12,580,000 y con tasa de interés nominal del 6% anual para los años 2012 y 2011, tienen como fecha de vencimiento Enero de 2014, siendo los pagos de capital al vencimiento. Los pagarés tienen de garantía edificios ubicados en la ciudad de Guatemala.

## 17. INDEMNIZACIONES

El valor presente de la obligación por indemnizaciones fue determinada por un profesional independiente, utilizando ciertos supuestos para determinar el cálculo correspondiente.

El movimiento de indemnizaciones se presenta a continuación:

	2012	2011
Saldo inicial	\$ 402,627	\$ 375,993
Aumento de indemnización	34,727	40,172
Indemnizaciones pagadas	(17,907)	(44,611)
Ganancia actuarial	28,180	31,073
Saldo final	<u>\$ 447,627</u>	<u>\$ 402,627</u>

## **18. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS**

### **Garantía de Construcción**

La Compañía provee a sus clientes una garantía de un año contra defectos de construcción, la cual puede aplicar por daños estructurales o por defectos en los materiales proporcionados por terceros.

La Compañía está cubierta por una póliza de seguro que cubre cualquier defecto, oculto o visible, que pudiera ocurrir durante la construcción. Por otro lado, se solicita a todos los contratistas que entreguen una fianza de cumplimiento contra defectos ocultos o visibles, la cual tiene la misma vigencia de garantía hacia el cliente final.

### **Contingencias**

A la fecha de este informe, se encuentran procesos judiciales, los cuales se encuentran pendientes de resolver una denuncia ante el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales, en contra de la Compañía, por haber iniciado actividades por la construcción de un edificio de apartamentos, sin contar con el estudio del Impacto Ambiental en el área.

## **19. CAPITAL AUTORIZADO Y PAGADO**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el capital autorizado es de \$.1,440,428 el cual está representado por 100 acciones comunes con valor nominal de \$. 14,404 cada una. De este capital se encuentra suscrito y pagado la totalidad.

## 20. RESERVA LEGAL

Conforme el Código de Comercio de la República de Guatemala, todas las sociedades mercantiles deben separar anualmente como mínimo el 5% de sus utilidades netas para formar la reserva legal, la que no puede ser distribuida sino hasta la total liquidación de la compañía; sin embargo, esta reserva puede capitalizarse cuando sea igual o mayor al 15% del capital pagado al cierre de ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el 5% mencionado.

Al 31 de diciembre 2012 y 2011 la reserva legal asciende a \$.1,055,995 y \$.787,058 respectivamente.

## 21. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

El impuesto sobre la renta se integra de la siguiente forma:

	2012	2011
Impuesto sobre la renta –Corriente	\$ 2,519,403	\$ 2,422,210
Impuesto sobre la renta –Diferido	<u>(544,213)</u>	<u>996,171</u>
	<u>\$ 1,975,190</u>	<u>\$ 3,418,381</u>

*Corriente -*

### **Impuesto Sobre la Renta (ISR) para el año 2012:**

En Guatemala el derecho de las autoridades fiscales para efectuar revisiones a los registros contables de las compañías y demás documentación legal prescribe a los cuatro años a partir de la fecha en que se presentaron las declaraciones de impuestos.

La Ley del ISR establece dos regímenes para pagar el impuesto que son:

- a) Régimen general, consiste en aplicar el 5% al total de los ingresos gravados ya sea mediante retención definitiva o mediante pago en las cajas fiscales.
- b) Régimen optativo, consiste en aplicar el tipo impositivo del 31% sobre la renta imponible, mediante pagos trimestrales vencidos con una liquidación al final del año. La Compañía seleccionó este régimen.

A continuación se presenta la forma en que se calculó el Impuesto Sobre la Renta para el año 2012:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Utilidad fiscal del período	\$. 7,939,288	\$. 7,578,807
(+) Gastos no deducibles	179,050	204,277
(-) Ingresos no afectos	<u>(8,768)</u>	<u>(9,571)</u>
Renta imponible	8,127,106	7,813,581
Tasa impositiva	<u>31%</u>	<u>31%</u>
Impuesto determinado	<u>\$. 2,519,403</u>	<u>\$. 2,422,210</u>

**Impuesto Sobre la Renta (ISR) para el año 2013:**

A partir del 1 de enero 2013 entraron en vigencia nuevas normas de Impuesto sobre la Renta contenidas en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto 10-2012. Estas nuevas normas contemplan dos regímenes para pagar el impuesto a partir del año 2013:

- a) Régimen Opcional Simplificado sobre Ingresos de Actividades Lucrativas consistente en aplicar la tasa del 6% al total de los ingresos gravados (7% a partir del 2014) enterando dicho impuesto mediante retención definitiva y en su defecto mediante pago en las cajas fiscales.
- b) Régimen sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas consistente en aplicar una tasa del 31% sobre la renta imponible determinada a partir de la renta bruta (28% en 2014 y 25% a partir de 2015). El impuesto se paga mediante pagos trimestrales vencidos con una liquidación al final del año.

La Compañía seleccionó el Régimen sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas.

**Impuesto de Solidaridad (ISO):**

El 22 de diciembre de 2008, se publicó en el Diario Oficial el Decreto No. 73-2008, “Ley del Impuesto de Solidaridad” – ISO, el cual contiene lo siguiente:

- La base imponible de este impuesto la constituye, la que sea mayor entre:
  - a) La cuarta parte del monto del activo neto; o
  - b) La cuarta parte de los ingresos brutos.

En el caso de los contribuyentes cuyo activo neto sea más de cuatro (4) veces sus ingresos brutos, aplicarán la base imponible establecida en el literal b) anterior; y la tasa del impuesto es del 1%.

- El ISO y el Impuesto Sobre la Renta (ISR), podrán acreditarse entre sí de la manera siguiente:

El remanente del ISO, que no se logre acreditar conforme lo regulado en la Ley de su creación, será considerado como un gasto deducible para efectos del ISR, del periodo de liquidación definitiva anual en que concluyan los tres años a los que se refiere el párrafo anterior.

**Diferido** – Las tasas de impuesto aplicable al 2011 es 31% y para el 2012 se calculó utilizando las tasas que estarán vigentes en los años en que se espera se revertan las partidas temporales, que son las siguientes: 2013 es 31%, 2014 es 28% y a partir del 2015 es 25%. El movimiento del impuesto sobre la renta diferido se presenta a continuación:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Impuesto diferido pasivo:		
Saldo inicial	\$. 5,596,065	\$. 4,599,894
Cargo a resultados del periodo	<u>(544,213)</u>	<u>996,171</u>
Saldo al final del periodo	<u>\$. 5,051,852</u>	<u>\$. 5,596,065</u>

(Después de este movimiento se debe presentar la composición del impuesto diferido activo y pasivo para los dos periodos, lo que no se realizará por razones de espacio)

## 22. VENTAS

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Apartamentos	\$. 32,289,447	\$. 32,069,048
Arrendamientos	<u>10,792,366</u>	<u>9,623,650</u>
	<u>\$. 43,081,813</u>	<u>\$. 41,692,698</u>

### 23. GASTOS DE OPERACIÓN

	2012	2011
Sueldos y salarios	\$. 1,195,282	\$. 1,188,466
Depreciaciones	948,874	842,330
Publicidad	452,531	392,057
Gastos generales de promoción	319,006	114,691
Comisiones sobre ventas	326,556	313,616
Otros gastos	1,772,971	1,618,268
	<u>\$. 5,015,220</u>	<u>\$. 4,469,428</u>

### 24. EFECTO DE LA TRANSICIÓN A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

A continuación se presenta la conciliación entre los saldos de los estados financieros preparados de acuerdo con las políticas y prácticas contables a la fecha de transición y los estados financieros preparados de acuerdo con las NIIF como se reporta al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

(Por razones de espacio no se detallarán los orígenes de los efectos, en cada conciliación)

#### Efecto de la adopción de NIIF en el balance general

Descripción	Al 1/01/2011 (Fecha de Transición)		
	Según PCGA Anteriores	Efecto de Transición NIIF	Saldo NIIF
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Efectivo	\$. 6,093,672	\$. 76,142	\$. 6,168,814
Clientes	9,980,602	(6,302,456)	3,678,446
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		11,578,754	11,578,754
Impuestos por cobrar	8,093,786	(505,454)	7,588,332
Otras cuentas por cobrar	6,202,134	(5,699,750)	502,384
Inventarios	65,052,030	(13,115,090)	51,936,940
Total Activo no	95,422,524	(13,967,854)	81,454,670

Descripción	Al 1/01/2011 (Fecha de Transición)		
	Según PCGA Anteriores	Efecto de Transición NIIF	Saldo NIIF
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			
Impuestos por cobrar	-	506,089	506,089
Inventarios	-	11,157,518	11,157,518
Propiedad, planta y equipo – Neto	13,397,189	18,816,619	32,213,808
Propiedad de inversión	-	749,625	749,625
Inversiones h. vencim.	-	1,872,659	1,872,659
Inversiones p/venta	-	67,416	67,416
Otros activos	2,620,866	(2,035,797)	585,069
	<u>16,018,054</u>	<u>31,134,130</u>	<u>47,152,184</u>
Total Activo	<u>\$ 111,440,578</u>	<u>\$ 17,166,276</u>	<u>\$ 128,606,854</u>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Préstamos bancarios a corto plazo	\$ -	\$ 25,075,571	\$ 25,075,571
Arrendamientos finance.	-	97,083	97,083
Proveedores	11792088	2,995,740	8,796,348
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	-	3,077,699	3,077,699
Impuestos por pagar	-	2,683,390	2,683,390
Otra cuentas por pagar	9,736,943	2,598,215	7,138,728
Total pasivo corriente	21,529,031	25,339,788	46,868,819
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Préstamos bancarios a largo plazo	59,901,584	(24,441,082)	35,460,502
Pagarés financieros	12,484,395	96,605	12,580,000
Arrendamientos	-	209,120	209,120
Indemnizaciones	127,854	248,139	375,993
ISR diferido pasivo	-	4,599,894	4,599,894
Total pasivo no corriente	75,513,833	(19,288,324)	53,225,509

Descripción	Al 1/01/2011 (Fecha de Transición)		
	Según PCGA Anteriores	Efecto de Transición NIIF	Saldo NIIF
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital pagado	1,440,428		1,440,428
Reserva legal	528,255		528,255
Utilidades retenidas	15,429,032	11,114,812	26,543,844
Total Patrimonio	<u>17,397,715</u>	<u>11,114,812</u>	<u>28,512,527</u>
Total Pasivo y patrimonio	<u>\$ 111,440,578</u>	<u>\$ 17,166,276</u>	<u>\$ 128,606,854</u>

Descripción	Al 31/12/2011 (Fecha de adopción)		
	Según PCGA Anteriores	Efecto de Transición NIIF	Saldo NIIF
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Efectivo	\$ 7,456,719	\$ 752,511	\$ 8,209,230
Clientes	36,620,095	(5,980,935)	30,639,160
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	-	14,107,418	14,107,418
Otras cuentas por cobrar	7,042,113	(7,040,973)	1,140
Impuestos por cobrar	14,172,660	(1,149,110)	13,023,550
Inventarios	39,642,260	(12,752,208)	26,890,052
Total Activo no Corriente	104,933,847	(12,063,297)	92,870,550
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			
Impuestos por cobrar	-	1,146,201	1,146,201
Inventarios	-	10,470,249	10,470,249
Propiedad, planta y equipo – Neto	12,212,992	18,658,329	30,871,321
Propiedad de inversión	-	749,625	749,625
Inversiones h. vencim.	-	1,920,615	1,920,615
Inversiones p/venta	-	69,142	69,142
Otros activos	3,347,440	(2,685,119)	662,321

Descripción	Al 31/12/2011 (Fecha de adopción)		
	Según PCGA Anteriores	Efecto de Transición NIIF	Saldo NIIF
	15,560,432	30,329,042	45,889,474
Total Activo	<u>\$ 120,494,279</u>	<u>\$ 18,265,745</u>	<u>\$ 138,760,024</u>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Préstamos bancarios a corto plazo	\$ -	\$ 18,235,404	\$ 18,235,404
Arrendamientos finance.	-	110,260	110,260
Proveedores	9,908,111	(3,484,194)	6,423,917
Impuestos por pagar		3,787,818	3,787,818
Otra cuentas por pagar	9,971,467	(3,583,175)	6,388,292
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	-	3,548,018	3,548,018
Prestaciones laborales	122,226	(12,226)	-
Total pasivo corriente	20,001,805	18,491,904	38,493,709
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Préstamos bancarios a largo plazo	68,201,637	(19,009,536)	49,192,101
Pagarés financieros	12,804,097	(224,097)	12,580,000
Arrendamientos	-	104,250	104,250
Indemnizaciones	182,016	220,611	402,627
ISR diferido pasivo	-	5,596,065	5,596,065
Total pasivo no corriente	81,187,750	(13,312,707)	67,875,043
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital pagado	1,440,428	-	1,440,428
Reserva legal	787,058	-	787,058
Utilidades retenidas	17,077,238	13,086,548	23,029,251
Total Patrimonio	20,477,181	13,086,548	32,391,272
Total Pasivo y patrimonio	<u>\$ 120,494,279</u>	<u>\$ 18,265,745</u>	<u>\$ 138,760,024</u>

**Conciliación del patrimonio:**

<b>Descripción</b>	<b>Al 1/01/2011 (Año de Transición)</b>	<b>Al 31/12/2011 (Último Período Bajo PCGA Anteriores)</b>
Saldo inicial del patrimonio	\$. 17,397,715	\$. 20,477,181
Efectivo-diferencial cambiario	76,142	34,302
Cientes-reversa de ingresos	(687,990)	707,420
Cientes-deterioro clientes	272,716	816,287
Otras cuentas por cobrar	(8,177)	
Inventarios-costo de ventas	416,527	(428,291)
Inventarios-provisiones	(2,289,836)	
Propiedad y equipo- neto	17,758,667	169,841
Propiedades de inversion	512,120	
Otros activos-Gtos. Amortizac.	(77,343)	26,509
Proveedores-diferencial camb.	81,958	(20,285)
Cuentas por pagar-diferencial c	77,085	15,267
Préstamos-diferencial cambiario	634,489	(1,428,528)
Pagarés financieros-diferencial c	95,605	(322,978)
Arrendamientos financieros	-	(99,790)
Indemnizaciones	245,323	
Efecto de ajustes a cuentas de resultados	(1,398,317)	13,440,508
	<u>15,708,970</u>	<u>12,910,260</u>
Efecto de impuestos	(4,594,158)	(996,171)
Total ajustes a patrimonio	11,114,812	11,914,089
Total patrimonio según NIIF	<u>\$. 28,512,527</u>	<u>\$. 32,391,271</u>

**Efecto de la adopción de NIIF para el estado de resultados:**

**Al 31/12/2011 (Último Período Presentado Bajo  
PCGA Anteriores)**

<b>Descripción</b>	<b>Según PCGA Anteriores</b>		<b>Saldo NIIF</b>	
Ventas netas	\$.	43,177,741	\$.	45,733,972
Costos y gastos de operación		<u>27,142,540</u>		<u>26,814,963</u>
Resultado en operación		16,035,201		2,883,808
Otros gastos		<u>8,436,937</u>		<u>1,145,597</u>
Resultado antes de impuesto sobre la renta		7,598,264		1,738,211
Impuesto Sobre la Renta		<u>(2,422,210)</u>		<u>(996,171)</u>
Resultado del period	\$.	<u>5,176,054</u>	\$.	<u>742,040</u>
			\$.	<u>5,918,094</u>

**Conciliación de la ganancia:**

<b>Descripción</b>	<b>Al 31/12/2011 (Último Período Presentado Bajo PCGA Anteriores)</b>	
Utilidad según registros contables	\$.	5,176,054
Ajustes varios gastos de operación y costo		<u>1,738,211</u>
Utilidad con base a NIIF		6,914,265
Impuesto sobre la renta diferido		<u>(996,171)</u>
Resultado del periodo	\$.	<u>5,918,094</u>

## 25. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Compañía maneja su estructura de capital para asegurar su continuidad como empresa en marcha, mientras se maximiza el retorno a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de endeudamiento y patrimonio. La estrategia general de la Compañía se ha mantenido constante desde el año 2012 y 2011.

La estructura de capital de trabajo de la Compañía está constituida por endeudamiento con costo financiero (préstamos), cuentas por cobrar y pagar, efectivo y el patrimonio atribuido a los accionistas.

### Índice de endeudamiento neto

La gerencia financiera de Compañía revisa la estructura de capital sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, considera el costo del capital y el riesgo asociado con cada clase de capital.

Al 31 de diciembre, el índice de endeudamiento neto está compuesto por lo siguiente:

	2012	2011
Préstamos	\$ 71,051,627	\$ 67,427,505
Efectivo	<u>(9,796,766)</u>	<u>(8,209,230)</u>
Total deuda neta	<u>61,254,861</u>	<u>59,218,275</u>
Patrimonio	<u>\$ 34,534,007</u>	<u>\$ 32,391,271</u>
Índice de endeudamiento neto	<u>56%</u>	<u>54%</u>

### **Categorías de instrumentos financieros**

Al 31 de diciembre, los activos y pasivos financieros de la Compañía se componen de:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>ACTIVOS FINANCIEROS:</b>		
Inversiones mantenidas al vencimiento	\$. 1,265,823	\$. 1,920,615
Inversiones mantenidas para la venta	68,354	68,354
Préstamos y partidas a cobrar	65,558,381	52,955,808
<b>PASIVOS FINANCIEROS:</b>		
Préstamos financieros y otros	71,051,630	67,427,505
Pagarés financieros	<u>12,580,000</u>	<u>12,580,000</u>

A la fecha de los estados financieros, no existen concentraciones significativas de riesgo de crédito con respecto a estas partidas.

### **Gerencia del Riesgo Financiero**

La Compañía está expuesta continuamente a riesgos de crédito, riesgos de liquidez y riesgos de mercado, originados por la variación del tipo de cambio, de tasas de interés y de precios. Estos riesgos son administrados a través de políticas y procedimientos específicos establecidos por la gerencia financiera de la Compañía.

La gerencia financiera monitorea constantemente estos riesgos a través de reportes periódicos, que permiten evaluar los niveles de exposición a los que se encuentra la Compañía, y emite reportes periódicos de gestión para la consideración de la gerencia financiera de la Compañía.

### **Riesgo de Crédito**

Los instrumentos financieros que exponen parcialmente a la Compañía a concentraciones de riesgo de crédito, consisten principalmente en efectivo, inversiones en otros activos financieros y cuentas por cobrar comerciales.

Con objeto de mitigar la exposición al riesgo de crédito en el efectivo la Compañía ha adoptado la política de efectuar sus operaciones con entidades de reconocida solvencia en el mercado nacional.

Las concentraciones de riesgo de crédito con respecto a cuentas por cobrar comerciales son limitadas debido al tipo de clientes que mantiene la compañía, las cuales son entidades financieras.

### **Riesgo de Liquidez**

La gerencia financiera tiene la responsabilidad principal de la administración del riesgo de liquidez, para la cual se han establecido políticas y lineamientos en cuanto al endeudamiento. La Compañía, a través de la gerencia financiera, administra el riesgo de liquidez mediante el monitoreo de flujos de efectivo y los vencimientos de sus activos y pasivos financieros.

### **Riesgo de mercado**

#### **Riesgo de tipo de cambio**

Los activos y pasivos monetarios incluyen saldos en dólares estadounidenses, los cuales están sujetos al riesgo de fluctuación en la tasa de cambio del dólar respecto a las monedas locales de transacción de la Compañía. Durante el año 2012 y 2011, no hubo fluctuaciones del dólar respecto a la moneda local que se consideren importantes, como se muestra a continuación:

**Variación porcentual respecto al dólar americano**

<b>Moneda</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Quetzales	0%	0%

**Riesgo de tasas de interés**

El riesgo de tasa de interés es administrado por la gerencia de la Compañía a través de una política de endeudamiento que contempla la obtención equilibrada de endeudamiento a tasas de interés variables, en su mayoría. Los instrumentos financieros, que someten a la Compañía al riesgo de tasas de interés, se encuentran reflejados en la sección de riesgo de liquidez en esta misma nota.

**25. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

La emisión de los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 y 2011, fue autorizada el 30 de abril de 2013, por el Gerente General Marvin Joel Ruiz, para su emisión y aprobación del Comité de Auditoría y del Consejo de Administración. Estos estados financieros deberán ser aprobados en fecha posterior por la Asamblea de Accionistas.

## CONCLUSIONES

Las grandes inversiones de capital involucrado en las operaciones de la empresa dedicada a la Promoción, Urbanización y Desarrollo de Bienes Inmuebles, por parte de los prestamistas o accionistas y el valor cambiante de los inmuebles demanda una contabilidad e información financiera que presente la realidad económica de las transacciones de la compañía, lo cual hace que este sector empresarial sea uno de los primeros sectores obligados a incluir en su contabilidad las Normas Internacionales de Información Financiera.

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para la preparación y presentación de información financiera en las empresas del sector inmobiliario no contradice el cumplimiento de las disposiciones legales que regula la Ley del Impuesto Sobre la Renta, debido a que el resultado del período contable utilizado como base para la determinación del Impuesto Sobre la Renta, es el que corresponde a la legislación Guatemalteca, y no el resultado que proviene del uso de las Normas Internacionales de Información Financiera.

El Contador Público y Auditor debe realizar el proceso de transición de información contable preparada con las prácticas contables establecidos en la Ley del Impuesto Sobre la Renta hacia las Normas Internacionales de Información Financiera(NIIF) aplicando lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera 1, para adoptar las NIIF por primera vez, y evitar reestructuraciones contables con posterioridad por realizar adopciones en empresas inmobiliarias que no cumplan con lo requerido por las NIIF.

## RECOMENDACIONES

Se recomienda a los accionistas, consejo de administración o al personal que diriga a las empresas del sector inmobiliario adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera, una vez la empresa se encuentra en una corporación internacional, previo el análisis de los beneficios y riesgos por la adopción de la normativa internacional.

La capacitación y el conocimiento del Contador Público y Auditor relacionado a las prácticas contables que establece la Ley del Impuesto Sobre la Renta y las políticas establecidas en las Normas Internacionales de Información Financiera es de mucha importancia, para realizar una adopción de la normativa internacional correctamente, ya que conocer las diferencias en entre las dos bases, es fundamental para conocer los ajustes que se han de elaborar en el momento de la transición, y permitiría que los estados financieros realizados con las Normas Internacionales de Información Financiera no sean objeto de reestructuraciones contables en el futuro.

Que el Contador Público y Auditor realice la Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera con los lineamientos establecidos en la Norma Internacional de Información Financiera 1, observando las exenciones y excepciones que esta norma establece a la aplicación retroactiva de las Normas Internacionales de Información Financiera, y los demás requerimientos para realizar la transición y obtener información financiera, mediante una declaración explícita y sin reservas, de cumplimiento con las NIIF.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de la República de Guatemala, emitida en Guatemala 1985 y reformada en Guatemala 1993. 77 pp.
2. Congreso de la República de Guatemala, Código de Comercio, Decreto No. 2-70, Guatemala 1970. 145 pp.
3. Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles, Decreto No. 15-98, Guatemala 1998. 6pp.
4. Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto sobre la Renta, Decreto No. 26-92, emitido en Guatemala 1986 y reformado en Guatemala 2004. 42 pp.
5. Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto al Valor Agregado, Decreto No. 27-92, emitido en Guatemala 1992 y reformado en Guatemala 1994 y 2006. 46 pp.
6. Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto de Solidaridad, Decreto No. 73-2008, Guatemala 2008. 3 pp.
7. Congreso de la República de Guatemala, Ley de Actualización Tributaria, Decreto No. 10-2012, emitido en Guatemala 2012 90 pp.
8. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Reino Unido 2012. 1158pp
9. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), Reino Unido 2009. 257 pp.
10. Deloitte & Touche Ltda, Globalización Contable Ruta para la adopción de los IFRS, México, Editorial Planeta Mexicana, 2009. 218 pp.
11. Godoy González, Gerardo, Auditoría Interna al área de cuentas por cobrar con la metodología “Coso ERM”, a una empresa inmobiliaria, Guatemala 2009. 110 pp.

12. Mercado Inmobiliario, Revista mensual de negocios inmobiliarios, año 1, número 2, Guatemala 2008. 24 pp.
13. Morales Ojeda, Rodolfo Giovanni, Efectos en el análisis financiero para la toma de decisiones, al comparar estados financieros elaborados sobre bases diferentes de preparación y presentación” Guatemala, 2007. 164 pp

### **Webgrafía**

14. Sitio Web: <http://www.camaradelaconstrucción.com>
15. Sitio Web: <http://ccbrguatemala.org/>
16. Sitio Web: [http://ceur.usac.edu.gt/pdf/Boletin/Boletin\\_CEUR\\_16.pdf](http://ceur.usac.edu.gt/pdf/Boletin/Boletin_CEUR_16.pdf)
17. Sitio Web: [http://ceur.usac.edu.gt/pdf/Boletin/Boletin\\_CEUR\\_37.pdf](http://ceur.usac.edu.gt/pdf/Boletin/Boletin_CEUR_37.pdf)
18. Sitio Web: <http://www.educacionfinancierafacil.com/2008/12/mercado-inmobiliario-definicion.html>
19. Sitio Web: <http://www.gestiondeinmobiliaria.com/promotoras-inmobiliarias.html>
20. Sitio Web: <http://www.rae.es/rae.html>
21. Sitio Web: <http://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article798-ejes-basicos-del-desarrollo-inmobiliario.html>